

הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0634923

תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/11/2020

להפקיד את התכנית

11/08/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

רחוב ארלוזורוב הינו רחוב ראשי הממוקם במרכז העיר בכיוון מזרח- מערב. הרחוב מחבר את צירי התנועה הראשיים-דרך נמיר, נתיבי איילון, וכולל תחנות הסעת המונים-תחנת רכבת סבידור-מרכז, וכן את תחנות הרכבת הקלה של הקו הסגול. בנוסף, מחבר הרחוב את הערים הגובלות רמת גן, גבעתיים, ישירות אל מרכז העיר. הרחוב מאופיין בתנועה רציפה של יוממים ומזדמנים וכמובן בתנועת תושבי הסביבה ומוביל למוקדים עירוניים ומוסדות רבים ומגוונים: ביה"ח איכילוב, בתי המשפט, מוזאון תל אביב, רחובות מסחריים דיזינגוף ובן יהודה ובקצהו המערבי - גן העצמאות היורד אל חוף הים.

תוואי הרחוב חוצה את רובעי מרכז העיר, רובע 3 ורובע 4, (הממוקמים מערבית ומזרחית לרחוב אבן גבירול), ואת רחובות הראשיים האורכיים-אבן גבירול, דיזינגוף, בן יהודה, הירקון, הרברט סמואל, ולמעשה מתפקד כרחוב ראשי המחבר את רובעי המגורים והרחובות הראשיים במרכז העיר.

התכנית להתחדשות רחוב ארלוזורוב הינה תכנית משלימה לתכנון הקו הסגול של הרכבת הקלה (תת"ל 70א) ולרצף התכניות העירוניות להתחדשות עירונית לרובעי מרכז העיר. רחוב ארלוזורוב נקבע בתכנית המתאר תא/5000 כציר עירוני מעורב, זאת לאור מיקומו הייחודי והצורך בציר מזרח מערב במערך הרחובות העירוניים במרכז העיר. תוואי הרכבת הקלה הדגיש את משמעותו וייחודו של הרחוב.

תכנית זו חלה על בנייני המגורים, כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית, שלאורך הרחוב בין רחוב דרך נמיר במזרח ורחוב הירקון במערב. כמו כן, כוללת התכנית מבני מגורים ספציפיים ברחובות עורפיים בין רחוב דרך נמיר לרוב אבן גבירול בהם נקבעו שבילי קישוריות לרחובות עורפיים. לצד מבני המגורים כוללת התכנית מספר מבנים ומגרשים ביעוד קרקע ציבורי ומיוחד בתחום שבין רחוב אבן גבירול לרחוב ויצמן.

מאפייני הרחוב:

מזרחית לרחוב אבן גבירול תוואי הרחוב רחב יחסית וכולל מבני מגורים בבניה מרקמית לצד מבנים אייקוניים אדריכליים המשמשים לשימושי תעסוקה - מבנה הוועד הפועל, בניין לשכת המס, מבנה קופת חולים, מרכז יום לקשיש. מערבית לרחוב אבן גבירול מצטמצם התוואי מבני מגורים בבניה מרקמית, חלקם כלולים בתחום אזור הכרזת אונסק"ו. כמו כן קיימים לאורך הרחוב מבני מגורים בודדים חריגים בגובהם וכן מקבצי חזיתות מסחריות הממוקמות באופן שאינו רציף.

מצב סטטוטורי קיים:

התכניות המנדטוריות תכנית 58- "תכנית גדס" ותכנית 50- "תכנית אדמות מזרח העיר" המחלקות את הרחוב לשני חלקים- בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול- תחום רובע 4 ובין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון- תחום רובע 3. התכניות להתחדשות רובע 3 3616א' ורובע 4- 3729א' התקפות קבעו כי בתחום רובע 3 נפח הבנייה יעמוד על 6 קומות וקומת גג חלקית ואילו ברובע 4 יעמוד נפח הבנייה על 7 קומות וקומת גג חלקית.

תמ"א 4/23 תכנית מתאר ארצית למערכת עתירת נוסעים קבעה כי לאורך רחוב ארלוזורוב יעבור תוואי רכבת קלה- הקו הסגול המשמש כקו מרכזי בתחום מרכז העיר וחוצה את הקו הירוק העובר ברחוב אבן גבירול. תכנית תת"ל 70א' לתכנון המפורט של הקו הסגול אושרה בחודש דצמבר שנת 2015 וכוללת הפקעות חלקיות לאורך הרחוב לצורך מעבר הרכבת ברחוב ללא מתן מענה כולל לצרכי המרחב הציבורי-רוחב מדרכות, שבילי אופניים ושמירה על עצים קיימים ונטיעות עצים.

תכנית המתאר העירונית, תא/5000, שאושרה בחודש דצמבר 2016, קבעה את רחוב ארלוזורוב כציר מעורב, אשר משמעותו חובת חזית מסחרית בקומת הקרקע, ואפשרות לשימושים. גובה הבינוי כפי שנקבע בתכנית המתאר הינו עד 10 קומות בתחום רובע 4, ועד 7 קומות בתחום רובע 3. הרחק נקבע בהתאם לתכניות רובע 3 ורובע 4. נתוניו של רחוב ארלוזורוב הכוללים מיקום מרכזי בשלד הרחובות הראשיים בעיר, היותו ציר ישיר המחבר את הגבול המזרחי של העיר ומוקדי התנועה הבינעירוניים אל מרכז העיר וחוף הים הכולל תוואי רכבת קלה, מאפשרים שינוי תפיסת התכנון הקיימת ביחס לרחוב זה והפיכתו מרחוב המוביל תנועה מוטורית לרחוב עירוני מעורב שימושים בעל מרחב ציבורי ראוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0634923

1.2 שטח התכנית 268.665 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינאטה X	180584
קואורדינאטה Y	665656

1.5.2 תיאור מקום

לאורך רחוב ארלוזורוב בשתי הדפנות בין דרך נמיר לרחוב הירקון ובמגרשים ספציפיים ברחובות עורפיים בתחום שבין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול, כל זאת בהתאם לקו הכחול המסומן בתשריט.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6108	מוסדר	חלק	220, 238-240, 242-246, 274-275, 400-401, 575-576, 599-603, 606, 620-622, 636	112, 382, 637
6110	מוסדר	חלק	16, 56, 249, 261-263, 267-268, 270, 276-277, 279	31, 55, 71-72, 216, 219-224, 273, 280, 325, 328, 395
6111	מוסדר	חלק	313, 412, 417-418, 427, 528, 608-613, 618-619, 679	620, 735
6213	מוסדר	חלק	51, 56, 250-251, 377, 607, 609, 611-612, 655, 843-844, 943-944, 1178-1179, 1200-1201, 1282-1283, 1366-1367, 1427, 1450	196, 245, 275, 661, 677-678, 681, 1263, 1467, 1475

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6214	מוסדר	חלק	4, 161-162, 170-178, 292, 298-300, 326, 331-332, 407, 624-625, 634, 670	159, 179, 309, 449
6215	מוסדר	חלק	150-151, 243-246, 259-267, 435, 442	256, 401, 436
6216	מוסדר	חלק	21, 45, 68-69, 72, 76, 82-83, 103, 109-110, 112, 116	44, 59, 64, 70, 114
6217	מוסדר	חלק	33, 374-375, 400, 438, 446, 448, 451, 453, 460, 464, 476, 510-511, 517, 522-523, 525, 537, 539, 543-544, 552, 560, 562-563, 570-577, 579-580, 584-585, 592-593, 604-605, 610-611, 619-620, 648-653, 655-658, 660, 679-680, 683	432-437, 485-486
6901	מוסדר	חלק	15-17, 61-62, 65-66, 70, 139	75, 77, 131-132, 134, 138
6902	מוסדר	חלק	31, 56-57, 115-118, 143, 145-146, 149, 201-202, 209-210, 264-265	58, 173-174, 176, 178, 181
6954	מוסדר	חלק	1-5, 11-16, 52, 131, 134	149, 161, 193
6955	מוסדר	חלק	46-48, 93-102, 108, 112-113, 133-134	67, 107, 109-110
6966	מוסדר	חלק	6, 21-22, 51-53	45-47, 49, 55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
22/08/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23 /א/4. הוראות תכנית תמא/23 /א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23 /א/4
30/05/2002	5076	5076	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/36 /א. הוראות תכנית תמא/36 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/36 /א
13/12/2016	1488	7400	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38 /א/3. הוראות תכנית תמא/38 /א/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38 /א/3
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
10/05/2006	4150	5526		החלפה	תא/3440
09/01/2018	4039	7668	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/3616 /א ממשיכות לחול.	שינוי	תא/3616 /א
30/05/2018	8236	7818	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/3729 /א ממשיכות לחול.	שינוי	תא/3729 /א
20/11/1941		1142	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/44 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/44

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 50	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 50 ממשיכות לחול.	1064		19/12/1940
תא/ 58	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/58 ממשיכות לחול.	976		04/01/1940
תא/ ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ח ממשיכות לחול.	4978	2239	16/04/2001
תא/ מק/ 2710	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט התכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/ 2710 ממשיכות חול.	4540	4366	03/07/1997
תא/ ע/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ ע/ 1 ממשיכות לחול.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 567	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 567 ממשיכות לחול.	1161	1356	25/02/1965
תא/ 568	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 568 ממשיכות לחול.	1158	1238	04/02/1965
תא/ 569	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 569 ממשיכות לחול.	1300	2240	01/09/1966
תא/ 570	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 570 ממשיכות לחול.	1078	1029	26/03/1964
תא/ 3885	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 3885 ממשיכות לחול.	7075	7344	13/07/2015



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
507-0177683	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 507-0177683 ממשיכות לחול.	7234	4616	27/03/2016
תא/ 1211 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1211 א ממשיכות לחול.	2183	912	08/01/1976
תא/ 481	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 481 ממשיכות לחול.	503	148	25/10/1956
תא/ 506	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 506 ממשיכות לחול.	719	304	26/11/1959



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אדר סקר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אדר סקר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
הוראות בינוי	מחייב		82	27/06/2021	אדר סקר	16: 13 30/06/2021	נספח חיזוק מבנים	כן
תנועה	רקע			14/06/2021	איגור אס	17: 16 30/06/2021	נספח מילולי	כן
תנועה	רקע			27/06/2021	איגור אס	19: 09 29/06/2021	נספח תנועה מצב קיים - 1	כן
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	19/11/2020	איגור אס	19: 13 29/06/2021	נספח תנועה 2	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	27/06/2021	איגור אס	19: 12 29/06/2021	נספח תנועה 1	לא
חתכים	רקע	1: 500	1	27/06/2021	אדר סקר	19: 53 29/06/2021	חתכי רחוב טיפוסיים	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 1000	1	27/06/2021	אדר סקר	12: 49 03/08/2021	יחידות מימוש 1	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 1000	1	27/06/2021	אדר סקר	19: 45 29/06/2021	יחידות מימוש 2	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	19/11/2020	ארנה בן ציוני	19: 16 29/06/2021	נספח נוף ופיתוח כללי 1	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	19/11/2020	ארנה בן ציוני	19: 16 29/06/2021	נספח נוף ופיתוח כללי 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		1	16/06/2021	דורון לנג	10: 58 30/06/2021	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250	1	27/06/2021	ארנה בן ציוני	20: 12 29/06/2021	נספח עצים בוגרים - 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	27/06/2021	ארנה בן ציוני	20: 16 29/06/2021	נספח עצים בוגרים - 2	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		27/06/2021	ארנה בן ציוני	20: 20 29/06/2021	נספח עצים בוגרים - 3	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		27/06/2021	ארנה בן ציוני	20: 26 29/06/2021	נספח עצים בוגרים - 4	לא
תנועה	מנחה			16/06/2021	איגור אס	17: 19 30/06/2021	נספח פריקה וטעינה	לא
תנועה	רקע	1: 500		27/06/2021	איגור אס	19: 11 29/06/2021	נספח תנועה מצב קיים - 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	2	04/06/2018	אדר סקר	11: 02 08/06/2020	מצב מאושר 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	2	07/05/2020	אדר סקר	11: 01 08/06/2020	מצב מאושר 1	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-7247300		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

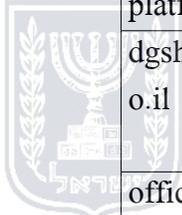


תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדר סקר	113057	הפלטפורמה העירונית	תל אביב- יפו	לבונטין		03-5607780		addar@ur- platform.com
הנדסת תנועה	יועץ תחבורה	איגור אס	82544	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	ארנה בן ציוני	5952178		קרית טבעון	הכרמל	19 א	077-4080414		office@bo- landscape.co. il
אגרונים	סוקר עצים	דורון לנג			גבעת חיים אחוד	גבעת חיים (איחוד)		04-6369061		lang.doron@ gmail.com



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 21



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אזור ההכרזה	כמסומן בתשריט, אזור שהוכרז על ידי אונסקו כאתר למורשת עולמית במרכז העיר, בעל ערכים אדריכליים בסגנון הבינלאומי. מתוכו נכללת בתכנית הדופן הדרומית של רחוב ארלוזורוב בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון.
בניין חדש	בניין אשר אינו בניין קיים כאמור להלן, ובלבד שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס.
בניין עם מפלסים מפוצלים	בניין בו קומה טיפוסית בנויה במפלסים שונים שהכניסה אליהם מחדר מדרגות אחד.
בניין קיים	כל בניין הבנוי בפועל
גג הבניין הקיים	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין קיים, שעליו נבנו בהיתר או ייבנו חדרי יציאה לגג, דירות גג, או התוספת המותרת לפי תכנית זו. כאשר הבניין בנוי במפלסים מפוצלים - המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בכל אחד מהמפלסים.
גג עליון	המפלס העליון של תקרת קומת הגג העליונה.
גג תחתון	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה הטיפוסית בבניין, שעליו נבנתה או תבנה קומת גג.
גלריה	מפלס ביניים בתחום קומת הקרקע המחלק את הקומה לשני מפלסים פתוחים זה אל זה ובשימוש זהה. הגישה לגלריה תהיה מהיחידה בקומת הקרקע.
חדר יציאה לגג	שטח למגורים בנוי או שייבנה על גג בניין קיים, המהווה חלק תפקודי מדירה בקומה שמתחתיו המחובר לדירה שמתחתיו במדרגות פנימיות ו/או מעלית פנימית, והרשום, או עתיד להירשם, כחלק בלתי נפרד מדירה זו.
חיזוק	תוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים למבנה קיים כדי לשפר עמידותו בפני רעידות אדמה.
יחידות מימוש	שניים עד שלושה מגרשים המיועדים לבניה בקיר משותף, על פי נספח מתחמי התכנון המחייב לנושא מימוש בנייה של המגרשים בעת ובעונה אחת.
מגרשים עורפיים לאורך שבילי קישוריות	מגרשים ברחוב ארלוזורוב ובעורפו אשר גובלים בשבילי קישוריות כהגדרתן בתכנית זו.
מקדם צפיפות	ערך מספרי קבוע ביחס לשטחי הבניה לצורך חישוב הצפיפות המותרת.
מרפסת פנימית	שטח פתוח חיצוני לדירה ורציף אליה בחזית רחוב ארלוזורוב הממוקם בתחום קווי. שטח זה יירשם על פי תקנה 27 כמרפסת שלא תותר סגירתה.
קו חזית הבניין	המישור החיצוני של חזית הבניין, לא כולל זיזים וגגונים הבולטים ממישור החזית ולא כולל מישורים משניים שקועים ומובלטים לעומת המישור הראשי של החזית. במקרה שלא ניתן לקבוע בוודאות מהו קו החזית - ייקבע קו החזית על ידי מהנדס העיר.
קולונדה	תחום הנסיגה בבניין קומת הקרקע בו מוגדרת זיקת הנאה למעבר לציבור, במגרשים הממוקמים במפגש עם רחוב אבן גבירול.
קומת ביניים	קומה הממוקמת בעורף המבנה המחלקת את קומת הקרקע הגבוהה לשני מפלסים, קומה זו לא תיכלל במניין הקומות בבניין.
קומת גג עליונה	קומה חלקית הממוקמת מעל קומת הגג התחתונה בבניה חדשה במגרשים עורפיים לרחוב ארלוזורוב הגובלים בשבילי הקישוריות.

מונח	הגדרת מונח
קומת גג תחתונה	קומה חלקית מעל הקומה הטיפוסית העליונה בבניה חדשה במגרשים עורפיים לרחוב ארלוזורוב הגובלים בשבילי הקישוריות
קומת עמודים	חלל בקומת הקרקע מכוסה תקרה אשר נמצא בין שורת עמודים אחת או יותר, המבונה חלקית בשטחים המיועדים לשרות הבניין כגון מבואות, חדרי מדרגות, מעלית, חדר אשפה, חדר גז, מחסן וכד'.
קומת עמודים חלקית	חלל בקומת הקרקע מכוסה תקרה אשר נמצא בין שורת עמודים אחת או יותר, שגובהו מהרצפה עד תחתית התקרה 2.5 מ' ומעלה, שחלק ממנו מבונה בהיתר וכולל לפחות יחידת דיור או יחידת עסקים אחת.
רובע 3	התחום שמערב לרחוב ארלוזורוב
רובע 4	התחום ממזרח לרחוב ארלוזורוב
רחובות חוצים	רחובות החוצים או ניצבים את רחוב ארלוזורוב בתחום רובע 4 כמפורט להלן: הלסינקי, ויצמן, בלוך ואבן גבירול.
רצועה מפולשת	תחום הנסיגה בבינוי קומת הקרקע לכל אורך החזיתות הפונות לרחוב, בין קו הבניין הקדמי, לבין קו הבינוי של קומת הקרקע.
שבילי קישוריות	תחום הנסיגה בבינוי קומת הקרקע לכל אורך החזיתות הפונות לרחוב, בין קו הבניין הקדמי, לבין קו הבינוי של קומת הקרקע.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת רחוב מעורב שימושים הכולל חזית מסחרית כחלק ממערך הרחובות הראשיים במרכז העיר וממרחב מוטה הסעת המונים, זאת תוך עידוד התחדשות מבני המגורים לאורך רחוב ארלוזורוב ויצירת מרחב ציבורי להולכי רגל ורוכבי אופניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממגורים לייעוד מגורים ומסחר הכולל חזית מסחרית ברחוב ארלוזורוב.
2. קביעת הוראות להרחבת זכות הדרך ברחוב ארלוזורוב באמצעות הפקעת המרווחים הקידמיים בתחום המגרשים לאורך הרחוב.
3. קביעת הוראות ליצירת שלושה שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים המקשרים בין הרחובות העורפיים לרחוב ארלוזורוב במקטע הרחוב המזרחי באמצעות הפקעה בתחום המירווחים הצידיים במגרשים הגובלים בשבילים אלה.
4. קביעת מתחמי מימוש לבניה חדשה ליצירת מבנים הכוללים עפ"י רוב 2 חלקות בבניה בקיר משותף.
5. קביעת הוראות לנפחי בינוי לבניה חדשה בהתאם למיקום המגרש לאורך רחוב ארלוזורוב. זכויות הבניה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומספר הקומות המוגדר בתכנית.
6. א. בתחום רובע 4:
 1. במגרשים הממוקמים בין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול- תותר בניה בגובה שלא יעלה על שמונה קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת הקרקע).
 2. במגרשים עורפיים, לאורך שבילי הקישוריות, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שבע קומות ו-2 קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע).
 3. בתחום רובע 3:

1. בתחום אזור הכרות אונסק"ו (בצידו הדרומי של הרחוב בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון-אליעזר פרי)- תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כול קומת קרקע).
2. מחוץ לאזור ההכרזה (בצידו הצפוני של הרחוב בין רחוב אבן גבירול לרחוב הירקון-אליעזר פרי)- תותר בנייה בגובה שלא יעלה על שבע קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע).
7. קביעת קווי בניין והוראות בינוי לבנייה חדשה כמפורט בטבלה 5.
9. קביעת הוראות עיצוביות לבניה חדשה.
10. קביעת הוראות לעירוב שימושים וחובת חזית מסחרית במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה.
11. קביעת הוראות בנושא כניסה לחניה מרחובות ניצבים ועורפיים בלבד ואיסור כניסה לחניונים מרחוב ארלוזורוב.
12. קביעת הוראות לתוספת על בניין קיים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	406 - 403, 401, 400
מבנים ומוסדות ציבור	1002 - 1000
שטח ציבורי פתוח	1106, 1104
דרך מאושרת	1206 - 1201
דרך מוצעת	600 - 634, 632 - 600, 636 - 650, 683 - 702, 706 - 709, 712 - 712, 731, 733, 735 - 748, 746 - 830, 810, 807 - 805, 750
שביל	911 - 900
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	543, 542, 529, 501
מגורים מסחר ותעסוקה	100 - 129, 132, 134, 148 - 154, 200, 206 - 209, 243, 245 - 300, 339 - 341, 345 - 350, 352 - 355, 367, 365 - 373

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	543, 542, 501
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	241 - 235, 231, 212

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	83,334.24	41.97
דרך מוצעת	11,650.94	5.87
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6,225.21	3.14
מבנים ומוסדות ציבור	16,614.9	8.37
מגורים ג'	4,286.24	2.16
מגורים מסחר ותעסוקה	71,381.78	35.95
שביל	1,231.97	0.62
שטח ציבורי פתוח	3,816.77	1.92
סה"כ	198,542.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

4.1.1

שימושים

- בניה חדשה
- קומת קרקע, קומת ביניים וגלריה מחוץ לאזור ההכרזה:
 - מסחר כגון חנויות, בתי קפה ובתי אוכל, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון מרפאות, מעונות יום/גני ילדים, סדנאות פעילות לחוגים, מכוני כושר ומבואות מלונאות. לא יותר שימוש למגורים.
 - שטחים משותפים עבור כלל השימושים כגון מבואות, חדרי אשפה, מתקנים לתפעול הבניין וכיו"ב.
 - קומת קרקע, קומת ביניים וגלריה בתחום אזור ההכרזה:
 - יותר השימושים כאמור בסעיף 4.1.1 (1) לעיל ובנוסף יותר שימוש למגורים.
 - בקומות מעל קומת הקרקע בתחום ההכרזה ומחוצה לו:
 - יותר שימושי מגורים, תעסוקה, מלונאות, שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מרפאות, מעונות יום, סדנאות פעילות לחוגים, מכוני כושר. בנוסף, יותר שימושי מלונאות עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
 - קומת גג בכל שטח התכנית:
 - מתקנים טכניים לשרות הבניין כגון חדרי מכוונות למעלית, מתקנים למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות סולריות, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן כנדרש כדין.
 - מתחת לפני הקרקע
 - מחוץ לאזור ההכרזה:
 - שימושים המותרים על פי תכנית ע'1, למעט שטחים נלווים למגורים.
 - יותר שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכן שטחי שירות למלונאות במידה וקיים שימוש מלונאי בקומות העליות.
 - בתחום אזור ההכרזה:
 - שימושים המותרים על פי תכנית ע'1. בנוסף, יותר שימושי מסחר, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכן שטחי שירות למלונאות במקרה של שימוש מלונאי בקומות העליות.

4.1.2

הוראות

א זכויות בניה מאושרות

- בניה חדשה
- זכויות בניה והוראות הבנייה ייקבעו על פי מיקום המגרש כמפורט בטבלה 5 ובהתאם לנספח יחידות המימוש שהגדרתו בתכנית.
 - שטחי הבניה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות כולל מרחבים מוגנים דירתיים, פירים, מסתורים.
 - במגרשים ששטחם 750 מ"ר ומעלה, תחול מגבלת תכסית בהיקף שלא יעלה על 50% משטח המגרש לאחר ההפקעה מכוח תכנית זו.
 - בתאי שטח 217-218, 219-220, 221-222, 225-227, 233-234 תחויב בניה בקיר משותף כמפורט בסעיף 4.1.2. ה. זכויות והוראות הבניה מכוח תכנית זו יחולו רק במקרה של בניה בקיר משותף. ככל שלא תתבצע תמומש בניה בקיר משותף, זכויות והוראות בניה למגרשים 218, 220, 222, 227, 234 יהיו עפ"י התכניות החלות ערב אישור תכנית זו.
 - הוראות לשימוש מלונאות
 - יותר שימושי מלונאות עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות, כל היחידות תהיינה בבעלות אחדה.</p> <p>ג. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p>
ב	<p>הוראות בינוי שטחי שירות:</p> <p>1. שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות, ויתוכננו כנדרש על פי חוק.</p> <p>2. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית ע 1, למעט השינויים לה כמפורט בתכנית זו.</p> <p>3. שטחי השירות בקומה טיפוסית לא יפחתו מ 20% מהשטח הכולל.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יקבעו על פי מיקום המגרש כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. קו הבניין הקדמי לחזית רחוב ארלוזורוב יהיה 0.</p> <p>3. במגרשים פינתיים קו הבניין הקידמי לחזיתות הרחובות ניצבים ייקבע בהתאם לתשריט.</p> <p>4. במגרשים הגובלים בשבילי קישוריות קו הבניין כלפי השביל יהיה 0.</p>
ד	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. מספר הקומות המרבי המותר מפורט בטבלה בפרק 5.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי כולל את קומת הקרקע וקומות הגג החלקיות.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית לא יעלה 3.3 מ'</p>
ה	<p>הוראות בינוי בנייה בקיר משותף</p> <p>1. במגרשים מחוץ לאזור ההכרזה תחויב בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת בהתאם לנספח יחידות המימוש המהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>



מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>2. בתחום אזור ההכרזה בבניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף רשאית הועדה המקומית לאשר בנייה בקיר משותף בבניה חדשה, בכפוף להתאמה למרקם הקיים לפי שיקול דעת מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>3. בבניה בקיר משותף יותרו מבואות, חדרי מדרגות ומעליות חדרי אשפה ושטחי תפעול משותפים.</p>	
<p>מרתפים</p> <p>זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1. כמו כן יותרו שימושים עיקריים במרתף שאינם מוצמדים לשימושים בקומת הקרקע כמפורט בסעיף 4.1.1 (1).</p>	ו
<p>הוראות בינוי</p> <p>קומת הקרקע, גלריה וקומת ביניים :</p> <p>1. מחוץ לאזור ההכרזה</p> <p>א. בקומת הקרקע תידרש חזית המסחרית רציפה כלפי רחוב ארלוזורוב.</p> <p>ב. שטחי המסחר והמשרדים בקומת הקרקע לא יפחתו מ-60% משטח הקומה. מתוכם, לפחות מחצית תהיה לשימושי מסחר אשר ימוקם בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב. שטחים אלה יחושבו ביחס לקומת הקרקע של כלל יחידת המימוש כהגדרתן בתכנית.</p> <p>ג. עומק השטח המיועד לשימושים המסחריים לא יפחת מ-6 מ' מקו הבינוי הקדמי הפונה לרחוב רוחב כל אחת מיחידות המסחר הפונות לרחוב ארלוזורוב לא יעלה על 12 מ'. בתחום זה, קירות ממ"דים יתאפשרו במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מקו הבינוי הקדמי.</p> <p>ד. על אף האמור לעיל בחלקות הכלולות בצידו הצפוני של הרחוב בין רחוב בן יהודה לאליעזר פרי היקף השימושים המינימאלי כאמור בסעיף 4.1.1 (1) יקבע על פי אורך החזית הפונה לרחוב ובעומק שלא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>ה. תותר הקמת גלריה ובלבד שיישמר מרחק שלא יפחת מ-3 מ' מקו הבינוי הקדמי. שטחים אלה יתווספו לשטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלה 5.</p> <p>ו. בעורף המבנה, בתחום הגובה המותר לקומת הקרקע, תותר הקמת קומת ביניים כהגדרתה בתכנית, לשימושים כאמור בסעיף 4.1.1(1)א'. שטחי קומת הביניים יתווספו לשטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלה 5.</p> <p>ז. לא תותר הצמדת שטחי פיתוח במרווחים הצידיים ובעורף הבניין.</p> <p>ז. כניסות למבואות המגורים ימוקמו בחזיתות הצידיות ככל הניתן. במקרה של שטחי שרות משותפים כאמור בסעיף 4.1.2 ה, תותר כניסה משותפת מהחזית הקדמית, ברוחב שלא יעלה על 3 מ'.</p> <p>ח. במגרשים פינתיים ברחובות שאינם חוצים כהגדרתם בתכנית, אורך החזית המסחרית הפונה לרחוב הניצב לא יפחת מ-6 מ'. בתחום זה, תירשם זיקת הנאה. שטח זה יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר כל בניה בתחום זה מעל ומתחת למפלס פני הקרקע.</p> <p>בתחום זה רשאית הוועדה המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכדומה. ביתרת החזית הפונה לרחוב, תחוייב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3 מ' מקו הבניין הקדמי.</p>	ז



4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>ט. במגרשים הפינתיים ברחובות חוצים כהגדרתם בתכנית זו, תחוייב חזית נמסחרית לאורך הרחוב הניצב. בחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב יחוייב שימוש מסחרי לבתי קפה ובתי אוכל באחת מיחידות המסחר לכל הפחות. בתחום המרווח הקדמי, תירשם זיקת הנאה. שטח זה יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר כל בניה בתחום זה מעל ומתחת למפלס פני הקרקע. בתחום זה רשאית הוועדה המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכדומה.</p> <p>י. לא יותרו מתקני שירות בחזית הפונה לרחוב ובחצרות הבניין.</p> <p>יא. בתחום מרווחים הצידיים והאחוריים יותרו כניסות נפרדות ללא מדרגות חיצוניות עבור השימושים העיקריים במרתף שאינם מוצמדים לקומת הקרקע.</p> <p>2. בתחום אזור ההכרזה:</p> <p>א. יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ'.</p> <p>ב. תותר הצמדת גינות במרווחים הצידיים ובעורף הבניין.</p> <p>ג. במקרה של חזית מסחרית:</p> <p>i. יותר בינוי מלא של קומת הקרקע בתחום קווי הבניין. עומק המסחר לא יפחת מ' 3 מ'.</p> <p>ii. כניסה למבואת הבניין תמוקם בחזית הצידיה. על אף האמור לעיל, במקרים שבהם לא ניתן למקם כניסה בחזית צידית, תותר כניסה מהחזית הקדמית, ברוחב שלא יעלה על 3 מ'.</p> <p>ד. יותרו כניסות נפרדות בתחום מרווחים הצידיים והאחוריים עבור השימושים העיקריים במרתף.</p> <p>3. חזית מסחרית</p> <p>א. גובה קומת הקרקע המסחרית לבניה חדשה יהיה עד 6.5 מ' ברוטו ולא יפחת 6 מ' נטו.</p> <p>ב. גובה החזית השקופה הפונה לרחוב לא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>ג. שילוט היחידות המסחריות יהיה בהתאם להנחיות שילוט עירוניות</p> <p>ד. רוחב העמודים הפונים לחזית הרחוב לא יעלה על 40 ס"מ ושטחם לא יעלה על 0.25 מ'.</p> <p>ה. מפלס היחידות המסחריות בקומת הקרקע יהיה ברצף עם מפלס המדרכה ברוחב.</p> <p>ו. החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה/סגירה קשיחה.</p> <p>ז. בתחום יחידות המסחר הפונות לרחוב לא תותר הצבת שימושים תפעוליים כגון מחסנים, מטבחים, מזגנים וכדומה.</p> <p>ח. רוחב החזית המסחרית הפונה לרחוב של יחידה מסחרית בודדת לא יעלה על 12 מ'.</p> <p>ט. בנייה חדשה תחוייב בבניית פיר נידוף / ארובות אוורור לשטח המסחרי. בבנייה קיימת ימוקמו ארובות האוורור בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>י. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבנייה.</p> <p>יא. שימוש המלונאות יותר במבנה בשלמותו למעט שימושי המסחר בקומת הקרקע ויותרנה ברישום לפי תקנה 27 בדבר השימוש המלונאי ובדבר הבעלות האחודה.</p>
ח	<p>גגות</p> <p>1. שטחי הבנייה המרביים על הגג יקבעו על פי הנסיגות כאמור בסעיף 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים ושטחי שירות, פירים, מסתורים וכדומה.</p> <p>2. קומת/קומות הגג תבנה בנסיגה על פי ההוראות הבאות:</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>א. בתחום רובע 4 - נסיגה של 3 מ' לחזית הפונה לרחוב ארלוזורוב ולחזית הפונה לעורף בשתי קומות הגג העליונות. בקומות הגג יותרו מרפסות פנימיות כהגדרתן בתכנית ולא תותר הבלטות מעבר לקווי הנסיגה כאמור לעיל.</p> <p>ב. בתחום רובע 3 - נסיגה של 3 מ' לחזית הפונה לרחוב ונסיגה לעורף בשיעור 2 מ' בקומה העליונה.</p> <p>ג. במגרשים פינתיים ברובע 4, קומת הגג תיבנה בנסיגה בשיעור 3 מ' לחזית לרחוב ארלוזורוב ובנסיגה בשיעור 3 מ' לחזית לרחוב הניצב.</p> <p>3. במגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכסית הנמוכה מ-50% משטח הגג התחתון כהגדרתו בתכנית, או שממדי שטח קומת הגג קטנים מ-5 מ', תותר הפחתה של הנסיגה מהחזית לרחוב הניצב לשיעור 2 מ'.</p> <p>4. במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות, קומת הגג העליונה תכלול נסיגה של 2 מ' בחזית הפונה לשביל.</p> <p>5. גובה הבנייה המרבי על הגג לא יעלה על 5 מ' כולל מעקה הגג העליון מדוד ממפלס רצפת הקומה העליונה. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>6. גובה המתקנים הטכניים בגג העליון כולל מבנה את המעלית לא יעלה על 5 מ' ממפלס רצפת הקומה העליונה למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות מרחביות ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	
<p>הוראות בינוי מרפסות:</p> <p>1. הוראות הבניה למרפסות בקומות הטיפוסיות תהיה כלהלן:</p> <p>א. מחוץ לאזור ההכרזה:</p> <p>1. בחזית הקדמית הפונה לרחוב ארלוזורוב יותרו מרפסות פנימיות בלבד כהגדרתן בתכנית באורך שלא יעלה על 65% מאורך החזית.</p> <p>2. בחזית האחורית תותר הבלטות מרפסות עד 1.60 מ' מקו מישור החזית.</p> <p>3. במגרשים פינתיים תותר הבלטות מרפסות מעבר לקו הבינוי עד 1.2 מ' כלפי הרחוב הניצב לארלוזורוב, ומיקומן יהיה במרחק שלא יפחת מ-6 מ' מפינת המבנה.</p> <p>ב. באזור ההכרזה ובתחום שבצידו הדרומי של הרחוב שבין בן יהודה לאליעזר פרי:</p> <p>1. תותר הבלטות מרפסות מעבר לקו הבינוי הקדמי בשיעור שלא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>2. אורך המרפסת הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.</p> <p>3. בחזית אחורית תותר הבלטות מרפסות עד 1.6 מ'.</p> <p>ג. במגרשים הגובלים בשביל קישוריות לא תותר הבלטות מרפסות לכיוון השביל.</p> <p>2. לא יותר ניצול שטחי מרפסת למטרה אחרת ולא תותר סגירתן בין אם הינה בולטת ובין אם הינה פנימית כהגדרתה בתכנית. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ב 2011 בשלכת רישות המקרקעין.</p>	ט



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>הוראות בינוי צפיפות</p> <p>1. מספר יח"ד המרבי במגרש יחושב מסך השטחים המרביים למגורים המותרים לבנייה מעל למפלס פני הקרקע מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלת השטחים בפרק 5.</p> <p>2. בנוסף, מחוץ לאזור ההכרזה יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לפחות 25% מכלל הדירות במבנה יהיו דירות קטנות (עד 50 מ"ר שטח כולל). לא יותר איחוד דירות אלה.</p> <p>ב. אמצעי המיגון עבור דירות הקטנות מ 50 מ"ר יהיה ממ"ק בלבד.</p> <p>3. בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.</p>	<p>י</p>
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 חיזוק מבנים</p> <p>הוראות לחיזוק ותוספת למבנים קיימים יהיו בהתאם ל"נספח חיזוק מבנים" המצורף לתכנית זאת למעט ההוראות הנוגעות לחזית מסחרית, קו בניין לרחוב ארלוזורוב, קו בניין צידי במגרשים הגובלים בשביל הקישוריות וכמפורט להלן:</p> <p>קומת קרקע - סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)</p> <p>1. יותרו שימושי מגורים, שטחי שרות, וכן שימושים כאמור בסעיף 4.1.1.</p> <p>2. מחוץ לאזור ההכרזה יחויבו שימושי מסחר ומשרדים בחזית הפונה לרחוב בעומק שלא יפחת מ-3 מ' ובכפוף להתאמות הנדרשות ביחס לתכנון הקיים עפ"י היתר הבניה. לצורך זה, תותר סגירת קומת הקרקע במלואה. בתחום זה תותר כניסה למבואה ברוחב שלא יעלה על 3 מ'. סגירת קומת עמודים מפולשת בתחום זה תהיה לשימושי מסחר בלבד, חריגה מהשימושים המותרים תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>3. באזור ההכרזה ככל שלא ימומשו שימושי מסחר ומשרדים יחולו הוראות "נספח תוספת בניה".</p> <p>4. במגרשים הגובלים בשבילי הקישוריות:</p> <p>א. קו הבניין הצידי כלפי שביל הקישוריות ינו 0.</p> <p>ב. לא תותר הבלטת מרפסות בחזית הפונה אל שביל הקישוריות.</p> <p>ג. לא יותר מיקום חדר אשפה הפונה אל שביל הקישוריות.</p>	<p>יא</p>
<p>מגורים ג'</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>



4.2	מגורים ג'
	<p>מגורים, שימושים נלווים למגורים לרבות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הנלווים לשימוש למגורים. נוסף על השימושים המצויינים יותרו בקומת הקרקע שטחים משותפים כגון מבואות, חדרי אשפה, מתקנים לתפעול הבניין וכיו"ב.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>זכויות בניה מאושרות בניה חדשה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות בניה והוראות הבנייה ייקבעו על פי מיקום המגרש כמפורט בטבלה 5. 2. שטחי הבנייה כוללים שטחים עיקריים, שטחי שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטחי שירות בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות. 3. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה - תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. 4. שטחי שירות: <p>א. שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות לפיו, ויתוכננו כנדרש על פי חוק.</p> <p>ב. שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המפורטים בטבלה 5 הינם מינימליים. תותר הגדלת שטחי השרות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המרביים המותרים.</p> <p>ג. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית ע'1 והשינויים לתכנית ע'1 כמפורט בתכנית זו.</p> <p>5. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1, ועל פי סעיף 4.2.2.ה.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו בניין קדמי יהיה כמסומן בתשריט 2. קו הבניין כלפי שביל הקישוריות כהגדרתו בתכנית יהיה 0 3. קו בניין כלפי המגרש הגובל ברחוב ארלוזורוב- 5 מ'. 4. בחזית הפונה לרחוב, תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין הקדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר הקומות המרבי מפורט בטבלה בפרק 5. 2. מניין הקומות המרבי כולל קומת קרקע, קומות טיפוסיות וקומות גג חלקיות. 3. גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ'.
ד	<p>הוראות בינוי בנייה בקיר משותף:</p>



4.2	מגורים ג'
	<p>1. במקרה של בנייה חדשה של בניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, רשאית הועדה המקומית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים, התאמה למדיניות מהנדס העיר וביצוע פרסום לפני סעיף 149.</p> <p>2. במקרה בו סה"כ שתי החלקות הינו 750 מ"ר ומעלה תחול מגבלת תכסית כאמור בסעיף 4.2.2(3).</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>1. זכויות הבנייה במרתפים יהיו בהתאם לתכנית ע'1.</p> <p>2. במקרים בהם ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בנייה בקומת המרתף שימוש עיקרי, שהיווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע יותר שחזורו בקומת המרתף בבנייה החדשה, בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל. שטח זה, מס' היחידות והשימושים יהיו בהתאם למפורט בהיתר הנ"ל, ובנוסף לשטחים המותרים העל קרקעיים, לצפיפות ולשימושים המותרים עפ"י תכנית זו.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>קומת קרקע:</p> <p>1. תישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ'.</p> <p>2. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלה ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.</p> <p>3. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.</p> <p>4. יתאפשר פיתוח בצמוד לדירות בקומת הקרקע במרווח הצידי שאינו פונה לשבילי הקישוריות בלבד ובמרווח האחורי בלבד. ביח"ד אלה יותרו פתחי יציאה אל הגינה שבצמידות אליהן. במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב לרבות בתחום הרצועה המפולשת יותר פיתוח שטחים משותפים בלבד.</p>
ז	<p>גגות</p> <p>הוראות לבנייה על הגג:</p> <p>1. שטחי הבנייה המרביים על הגג ייקבעו על פי הנסיגות כאמור בסעיף 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שרות, פירים, מסתורים וכד'; לא כולל מצללות כמפורט בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>2. קומת הגג התחתונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מקו החזית הקדמית, 2.0 מ' מקו חזית הבניין הפונה למגרש הגובל ברחוב ארלוזורוב. קומת הגג העליונה תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3</p>



4.2	מגורים ג'
	<p>מ' מקו החזית הקדמית, 2 מ' מקו החזית הפונה למגרש הגובל ברחוב ארלוזורוב, ו-2 מ' מקו החזית הפונה לשביל הקישוריות.</p> <p>3. במקרה של הבלטה ונסיגה של מישורי החזית כאמור בסעיף 4.2.2 ב(4), הנסיגות ייקבעו ביחס לקו הבניין על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>4. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג.</p> <p>5. גובה המתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגובהם יהיה בהתאם להנחיות המרחביות. כמו כן, תותר הבלטת מבנה המעלית עד 5.0 מ' כאמור.</p>
ח	<p>הוראות בינוי מרפסות:</p> <p>1. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. במקרה של הבלטה ונסיגה של מישורי החזית כאמור בסעיף 4.2.2 ב(4), הבלטת המרפסות תהיה ביחס לקו הבניין על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>2. שטח מרפסות העולה על האמור בסעיף (1) לעיל, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים ויוגדר למטרה זו בלבד.</p> <p>3. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירת המרפסות בין אם שטח הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>4. לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").</p> <p>5. לא תותר הבלטת מרפסות לכיוון שבילי הקישוריות כהגדרתן בתכנית.</p>
ט	<p>הוראות בינוי צפיפות:</p> <p>1. מספר יח"ד המרבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המרביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע מחולק במקדם הצפיפות כמפורט בטבלה 5.</p> <p>2. בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, ניתן לחשב את מספר יח"ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות הקיימות, וביתרת הבנייה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו - על פי מקדם הבניה</p>

<p>מגורים ג'</p>	<p>4.2</p>
<p>הנ"ל. בכל מקרה, צפיפות יחיד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים על פי תכנית זו.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 חיזוק מבנים, תמא/ 38 הוראות לחיזוק מבנים יהיו בהתאם ל"נספח חיזוק מבנים". המצורף לתכנית זאת למעט הוראות הנוגעות לעניין שביל הקישוריות כמפורט להלן: 1. קו הבניין ה צידי כלפי שביל הקישוריות הינו 0. 2. לא יותר מיקום חדר אשפה הפונה אל שביל הקישוריות. 3. לא תותר הבלטת מרפסות בחזית הפונה אל שביל הקישוריות.</p>	<p>י</p>
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p> <p>חינוך, קהילה, רווחה, ספורט, ונופש.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הוראות</p> <p>זכויות בניה מאושרות זכויות הבנייה יהיו בהתאם לתכנית תא/צ' (507-0271700).</p>	<p>4.3.2</p> <p>א</p>
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p> <p>זכויות והוראות הבנייה יהיו בהתאם לתכנית תקפות.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p> <p>שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק; שבילי אופניים, נטיעות, מעבר תשתיות תת קרקעיות וכיוצא בזה.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p> <p>שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק; שבילי אופניים, נטיעות, מעבר תשתיות תת קרקעיות וכיוצא בזה.</p>	<p>4.6.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>שביל</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p> <p>שביל הולכי רגל ואופניים.</p>	<p>4.7.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הוראות בינוי</p>	<p>א</p>



שביל	4.7
<p>1. תותר הצבת ספסלים, מתקנים למי שתייה, קירוי ומצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות, וריהוט רחוב. כמו כן תותר הצבת מתקני תאורה בתחום השביל ועל גבי חזיתות המבנים הפונים לשביל.</p> <p>2. תותר הצבת תשתיות תת קרקעיות כגון קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית.</p> <p>3. לא יותרו מתקני שנאים וחדרי טרנספורמציה בתחום השבילים.</p>	



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		4.8
	שימושים	4.8.1
	נוסף על השימושים המאושרים, יותרו שימושים על פי סעיף 4.1.1	
	הוראות	4.8.2
	קווי בנין	א
	בתא שטח 503 יקבע קו בניין קדמי 0.	
	בתא שטח 529 יקבע קו בניין קדמי 0.	



ח. זכויות שאינן ניתנות למימוש במגבלות הני"ל בטלות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, נסיגות בקומות הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע על פי תכנית זו כמפורט בסעיף 1.2.4.1.ז.
- (2) לכל הפחות 20% מסך השטחים הכוללים.
- (3) זכויות והוראות הבניה למרתפים יהיו עפ"י תכנית ע' 1' למעט הוראות המשנות את תכנית ע'1 הכלולות בהוראות תכנית זו.
- (4) מספר יחידות הדיור במגרש יחושב מסך השטחים המותרים לבנייה מעל למפלס הכניסה הקובעת שיחלקו במקדם הצפיפות - 90 מ"ר שטח כולל.
- (5) קומות הגג בנסיגה וקומת הקרקע יכללו במניין הקומות.
- (6) קו הבניין הפונה אל שביל הולכי הרגל יהיה 0.
- (7) מספר יחידות הדיור במגרש יחושב מסך השטחים המותרים לבנייה מעל למפלס הכניסה הקובעת שיחלקו במקדם הצפיפות - 65 מ"ר שטח כולל.
- (8) קו הבניין הקדמי ברחובות ניצבים יהיה כמסומן בתשריט. בתחום תא שטח 241 יקבע קו בניין קדמי 3 מ' לרחוב עמנואל הרומי וקו בניין צידי 4.5 מ' כלפי המגרש ברחוב עמנואל הרומי.
- (9) שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי, 85% מהשטח הנתון בין קווי הבניין במכפלת מס' הקומות הטיפוסיות ובתוספת שטחי קומות הקרקע ושטחי קומות הגג בהתאם לנסיגות. במקרה של יחידת מימוש הכוללת 3 חלקות, שטחי הבניה מעל קומת הקרקע במגרש הבנוי משני צידיו בקיר משותף יחושבו לפי 80% מהשטח הנתון בין קווי הבניין, במכפלת מספר הקומות ובתוספת שטחי קומות הגג בהתאם לנסיגות ושטחי קומת הקרקע. במגרשים שגודלם 750 מ"ר ומעלה תוגבל התכנית ל 50%, במקרה זה שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי 85% מהשטח הנתון במגבלת התכנית ובתוספת שטחי קומת הקרקע ושטחי קומות הגג בהתאם לנסיגות. במקרה של יחידת מימוש הכוללת 3 חלקות, שטחי הבניה מעלה קומת הקרקע במגרש הבנוי משני צדיו בקיר משותף יחושבו לפי 80% מהשטח הנתון במגבלת התכנית המותרת, במכפלת מספר הקומות ובתוספת שטחי קומת הגג.
- (10) אחד מקווי הבניין הצידיים יהיה 0, בהתאם לנספח הבינוי ליחידות המימוש.
- (11) הערך מתיחס למ"ר מינימום, הערה: לכל הפחות 20% מסך השטחים הכוללים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

מצללות:

בנוסף לשטחי הבנייה המותרים בתכנית זו תותר הקמת מצללות בשטח ובמרווחים בהתאם לתקנות בחוק ובכפוף לתנאים הבאים:

1. תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג בצמוד לדירת הגג/חדר יציאה לגג. המרווח בין המצללה למעקה הגג לא יפחת מ- 1.20 מ' מקו הבינוי הקדמי והאחורי. גובה המצללה לא יעלה על 3.7 מ' כולל גובה הקורות העליונות.
2. לא תותר בניית קירות או עמודים למצללה.
3. לא יותרו מצללות משופעות.

6.2

הוראות בינוי

מתקנים טכניים על הגג:

1. גג הבניין יהיה גג משותף
 2. כלל המתקנים הטכניים הבולטים ממעקה הגג, יורחקו מהחזית לרחוב בשיעור של 3 מ' מקו החזית בנסיגה.
 3. מתקנים סולריים, ארובות אוורור ומתקני תקשורת על הגג יוצבו בהתאם להנחיות מרחביות.
 4. שטח חדרי המכונות למעלית ולמיזוג אויר לא יעלה על השטח המינימלי הנדרש.
 5. בבנייה חדשה יידרש שילוב המתקנים במבנה.
 6. בנייה על גג בניין משותף תחוייב בהעתקת התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין ושילובן במבנה.
 7. תנאי להיתר בנייה על גג בניין יהיה הבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג התחתון ו/או הגג העליון.
 8. היתר הבנייה לבניין חדש ולתוספת בנייה על בניין קיים יכלול נספח המפרט בין היתר את מיקום המתקנים הטכניים על הגג.
 9. בריכת שחיה:
- תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים:
- א. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.
 - ב. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג; כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה, בהתאם לנדרש על פי כל דין.
 10. שטחי הגג העליון בבניה חדשה ירשמו כשטח משותף ולא תותר הצמדתם ליחיד.

6.3

הוראות בינוי

מסתורי כביסה

1. כל יחידת דיור חדשה תחוייב במסתור כביסה.
2. בבניה חדשה לא תותר הבלטת מסתורי הכביסה ממישור חזית הבניין
3. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם להנחיות מרחביות.
4. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור חזית הבניין למעט בחזית קדמית ובמישורי הבניין הצידיים במרחק של 6 מ' מחזית זו ובלבד שיוסדר כפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

6.4

הוראות בינוי

מזגנים:

6.4

הוראות בינוי

1. בבנייה חדשה תותר התקנת מזגנים בפיר יעודי למטרה זו או במסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבניין ובלבד שלא ימוקם בחזית קדמית ולא יובלט ממישור חזיתות הבניין. כמו כן, תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כהגדרתו בתכנית.
2. בתוספות בנייה תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כאמור, או לחילופין במרפסות הפתוחות שאינן בחזית הקדמית, מתחת לגובה המעקה. בנוסף, תותר התקנת מזגנים על גבי חזיתות צדיות ואחוריות בחלקים שאינם נצפים מהרחוב, במסתורים אחידים, בהתאם להנחיות הועדה המקומית. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין מזגנים בהתאם להוראות סעיף זה, תותר התקנתם בתחום המרפסות בחזית קדמית ובתנאי שהמעקה יהיה אטום בשטח הצבת המזגן; **נהג הדפסה 21 תכנון זמין**
3. על אף האמור לעיל, בתחום אזור ההכרזה לא תותר התקנת מזגנים במרפסות בחזית הקדמית. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לתלות מזגנים בהתאם להוראות סעיף זה, יוחלט על הצבת המזגנים בכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.

6.5

עיצוב אדריכלי

- הנחיות עיצוב לאזור הכרזת אונסקו
- אזור הכרזת אונסקו בתחום תכנית זו ממוקם בחלקו הדרומי של הרחוב ממערב לרחוב אבן גבירול. אזור זה הוכרז כאתר מורשת עולמי על ידי אונסקו והינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים המתאפיינים בין היתר בפרופורציות ייחודיות בין גודל מגרשים, גובה ונפחי הבניינים לרוחב רחובות ולמרווחים בין הבניינים. המבנים נבנו ברובם בין שנות ה-60-30 מתאפיינים בבנייה בסגנון הבינלאומי וקיים בו ריכוז גדול של בניינים לשימור בסגנון זה. עקרונות שימור המרקם שנקבעו בתכנית זו:
- שמירה על גובה הבנייה והמרווחים ע"י קביעת הוראות לגובה, מספר קומות מקסימלי, וקווי בניין אשר חריגה מהן תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- קביעת הנחיות עיצוב לשמירת המאפיינים האדריכליים של האזור.
- א. הנחיות והוראות עיצוב:
1. עיצוב מבנים ופיתוח המגרש בתחום אזור ההכרזה, יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים וההיסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים, על פי הנחיות רשות רישוי / הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ומחלקת השימור העירונית לאזור זה. בבניין קיים תידרש התאמת תוספת הבנייה למאפיינים האדריכליים של המבנה הקיים.
 2. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד מהנדס העיר בדבר עמידה בהנחיות כאמור לעיל.
 3. בנוסף לאמור, בקשה להיתר בנייה תכלול תכניות וחזיתות של הבניין הקיים לצד המצב המוצע. מהנדס העיר רשאי לדרוש את שילובם ושמירתם של אלמנטים אדריכליים בעלי ערך בקומות הקיימות ובקומות התוספת.
 4. עיצוב חזיתות:
- א. חומרי גמר: טיח, לבני סיליקט. במבנים קיימים ישוחזר גוון הטיח המקורי בתוספות הבנייה.
 - ב. בבנייה חדשה במגרשים בעלי חזית ארוכה ביחס למרקם הקיים בסביבה, תידרש חלוקה נפחית של החזית הקדמית, לצורך התאמתה לפרופורציות החזיתות הבנויות ברחוב.
 - ג. החזית הפונה לרחוב תכלול מישורי בינוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.
 - ד. בתוספת לבניינים קיימים לא תותר תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב, כמפורט בהוראות תכנית זו.
 5. גגות המבנים יהיו שטוחים.
 6. שיפוץ המבנה הקיים יהיה עפ"י המפורט בסעיף 6.13 בנספח לחיזוק מבנים.
 7. הוראות לפיתוח המגרש:
- א. לאורך גבולות המגרש תישמר ככל הניתן רצועת גינון הכוללת מילוי אדמה גננית כמפורט

<p>6.5 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.5</p>
<p>לעיל. ב. תכנית הגינון תכלול שימוש בצמחיה אופיינית לתחום אזור ההכרזה. פתחי הגישה לחדר אשפה, גז וכיו"צ יפנו לחזיתות הצדיות בלבד.</p>	
<p>6.6 סביבה ונוף</p>	<p>6.6</p>
<p>בקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו תכלול תכנית פיתוח של המגרש הכוללת פרטי פתוח, גינון ונטיעות, וכן מיקום עצים בוגרים, פריסת גדרות ופרטיהן, ריצופים, פתרונות חניה, מתקנים טכניים וכל הקשור לתכנית קומת הקרקע. שטחי הפיתוח יפותחו לשימוש משותף הכולל נטיעות וגינון.</p>	
<p>6.7 חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. לא תותר כניסה לחנייה מרחוב ארלוזורוב. 2. במגרשים פינתיים תתאפשר כניסה מרחובות ניצבים בכפוף לאישור אגף תנועה. כמו כן במגרשים אלה תסומן זיקה למעבר לרכב, לטובת גישה לחנייה למגרשים צמודים שבין גבול המגרש האחורי לעומק הגרש, בכפוף לשמירה על שטח חילחול בהיקף של 15% אשר יחושבו במשותף ל-2 המגרשים. 3. על אף האמור לעיל, שימוש בחניה קיימת בהיתר בבניינים קיימים, תתאפשר בתקופת הביניים בין אישור התכנית ועד למימוש הבנייה החדשה מכוח תכנית זו במגרש, בין אם בהריסה ובין ובחזוק, ועל פי כל דין. 4. תקן החניה המירבי למגורים יהיה 1:0.6 בכפוף לסעיף 1 לעיל. ליתר השימושים, תקן החנייה יהיה תקן "0". 5. יידרש פתרון חניה לאופניים בהתאם להנחיות העירוניות התקפות.</p>	
<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים. שטחים אלה יגוננו או יכוסו בחומר המאפשר החדרת מי נגר עילי. בהתאם להנחיות מרחביות. במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש בתנאי הצגת פתרונות לקליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה, הקטנת שטח החילחול תהיה בכפוף להצגת פתרונות קליטת מי נגר עילי ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.</p>	
<p>6.9 סטיה ניכרת</p>	<p>6.9</p>
<p>1. סטיה מהגובה המותר לבנייה במגרשים על פי טבלה 5 תהווה סטיה ניכרת לתכנית. 2. סטיה מהוראה להיקף שטחי המסחר בקומת הקרקע תהווה סטיה ניכרת לתכנית. 3. חריגה מקווי הבנייה המוגדרים תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p>	
<p>6.10 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.10</p>
<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרכים, לרבות שבילי הולכי רגל, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב יפו בלשכת רישום המקרקעין כשהם פנויים פיננסי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי הציבור ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.</p>	
<p>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ביחידת המימוש, יהיה הגשת נספח בינוי שיכלול תכניות,</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>חזיתות, הדמיות, ותכנית פיתוח של קומת הקרקע של יחידת המימוש בכללותה.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יותנה בתיאום עם נתי"ע.</p> <p>3. אישור תאגיד המים כך שלבניה המוצעת קיים מענה במסגרת תכנית האב למים וביוב</p> <p>4. במגרשים הממוקמים בתחום רדיוסי המגן בבאר ארלוזורוב, יהיה הטמעת הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>5. תידרש עמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה.</p> <p>6. כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל חזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים אל גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, והסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר. על אף האמור לעיל, במקרה של בנייה חלקית מכוח סעיף 4.1.4, סגירת מרפסת, תוספת גזוזטראות, הקמת מעלית וכד' - יקבע היקף שיפוץ הבניין על ידי הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	



גגות	6.12
<p>מתקנים טכניים על הגג:</p> <p>1. גג הבניין יהיה גג משותף ויותר לשימוש והצבת מתקנים טכניים לשירות הבניין כגון חדרי מכונות למעלית, מתקני מיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות סולריות, ארובות איורור, אנטנות, מתקני תקשורת וכל מתקן כנדרש כדין.</p> <p>2. כלל המתקנים הטכניים הבולטים ממעקה הגג, יורחקו מהחזית לרחוב בשיעור של 3 מ' מקו החזית בנסיגה.</p> <p>3. מתקנים סולריים, ארובות אוורור ומתקני תקשורת על הגג יוצבו בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>4. שטח חדרי המכונות למעלית ולמיזוג אוויר לא יעלה על השטח המינימלי הנדרש.</p> <p>5. בבנייה חדשה יידרש שילוב המתקנים במבנה.</p> <p>6. בנייה על גג בניין משותף תחוייב בהעתקת התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין ושילובן במבנה.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה על גג בניין יהיה הבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג התחתון ו/או הגג העליון.</p> <p>8. היתר הבנייה לבניין חדש ולתוספת בנייה על בניין קיים יכלול תכנית גגות המפרטת בין היתר את מיקום המתקנים הטכניים על הגג.</p> <p>9. בריכת שחיה:</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים:</p> <p>א. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המירבי המותר בתכנית זו.</p> <p>ב. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג; כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה, בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.</p> <p>10. שטחי הגג ירשמו כשטח משותף ולא תותר הצמדתם ליח"ד.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוראת מעבר	יותר שימוש במרפסות קיימות בקומת הקרקע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		המצויות בתחום המיועד לדרך, עד למימוש בנייה חדשה.
2	שלביות ביצוע	<p>לצורך הבטחת אפשרות מימוש הבנייה במגרשים יקבעו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לצורך מימוש בנייה במרווח האחורי של המגרשים הבאים, תרשם זיקת הנאה כמסומן בתשריט: 170,171,172,173,174,175,176 בגוש 6214. תחום זיקת המעבר תשמש למעבר לצורך מימוש הבנייה במגרשים שתישמר חופשית עד למימוש כלל המגרשים הנמצאים ברצף שביל זיקת ההנאה.</p> <p>2. בתחום החנייה העל קרקעית במגרש 634 בגוש 6214, תרשם זיקת הנאה כמסומן בתשריט, לצורך מימוש הבנייה במגרשים 300 ו-299.</p> <p>3. השטח בתחום בתחום מגרש 110 ומגרש 67 בגוש 6955, תרשם זיקת הנאה כמסומן בתשריט, לצורך מימוש הבנייה במגרשים 95, 96, 97, 98.</p> <p>4. מימוש הבנייה במגרשים 116, 117 ו-118 בגוש 6902 יהיה בעת ובעונה אחת.</p>



7.2 מימוש התכנית



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



נספח תוספת בנייה

תכנית מס' 507-0634923

תא/4474 - תכנית לפיתוח והתחדשות רחוב ארלוזורוב



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מפורטת



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>



חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' תא/3616 א

שם תכנית: תכנית רובע 3

מחוז: תל-אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב יפו

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטות

אישורים

מתן תוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/3616 א תכנית רובע 3		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
17/04/2013	13-0005	החלטה 20
16/12/2015	15-0022	החלטה 6
18/05/2016	16-0012	החלטה 13
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה		
תאריך 07.04.2014 ישיבה מס' 2014003		
אושרה למתן תוקף ע"י המועצה הארצית לתכנון ובנייה		
תאריך 9.2.17, 22.1.17, 13.1.16, 29.11.15		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה
אורלי אבאל	עודד גבולי, אדר'	תאריך 2.7/12.4.17

ז.ז.

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' תא/3616 א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה
 ביום 7.4.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
 יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אושרת**דברי הסבר לתכנית**

תכנית רובע 3 היא אחת משלוש תכניות עירוניות חדשות לרובעי מרכז העיר תל-אביב יפו (3,4,5,6). תכנית זו חלה על בנייני מגורים בלבד, כולל בנייני מגורים מעל חזית מסחרית ובניינים ברחובות המסחריים, בתחום שבין הרחובות אוסישקין בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול ממזרח (לא כולל החלקות לאורך רחוב אבן-גבירול).

התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור 2650/ב ו/או בתכניות אחרות.

מצב סטטוטורי קיים :

בתחום רובע 3 חלות תכניות ראשיות משנות ה-40 של המאה ה-20: 44 ו-58 (תכנית גדס). במהלך השנים אושרו שינויים רבים לתכניות אלה הן בתכניות רחביות והן בתכניות נקודתיות. בין התכניות הרחביות: תכניות 755, 756 (תוספת קומה וקווי בניין מוקטנים במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה), תכנית 887 (הרחבת רחובות צרים מצפון לשרות בן-גוריון ותוספת קומה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה), תכנית 74 (תוספת דירה על הגג), תכנית 1680 (בנייה על גגות) תכניות 356, 348 (הקמה של קומה רביעית חלקית ברחובות דיזנגוף ובן יהודה בתחום תכנית), תכנית ס' (תוספת דירה על גגות בתים), תכנית ג' (בניית חדרי יציאה לגג) ועוד.

בשנת 1982 אושרה תכנית מתאר מפורטת "מ" ה החלה על בנייני מגורים בכל העיר (למעט באזורים בהם קיימת תכנית מיוחדת או תכנית עיצוב אדריכלי). התכנית עוסקת בין היתר בהסדרת זכויות בנייה למרפסות (ע"י הוספת 5%-7% לכל קומה בבניין) ומסדירה את זכויות הבנייה של רצף התכניות שקדמו לה אשר בין היתר הוסיפו קומה בתמורה להקמת קומת עמודים לצורך חניה.

זכויות הבנייה נקבעו ביחס לגודל המגרש ולרוחב הרחוב בו הוא נמצא והינן בהיקף בין 106% במגרשים הקטנים ברחובות הצרים לבניינים בגובה 3 קומות מעל קומת עמודים לבין 180% במגרשים הגדולים ברחובות הרחבים לבניינים בגובה 5 קומות מעל קומת עמודים.

בשנת 2003 הוכרזו חלקים ממרכז העיר כאתר מורשת עולמית ע"י ארגון אונסקו. מתחם זה הוא חלק מתכנית בניין עיר שתוכננה בשנות ה-30 של המאה ה-20 ע"י סר פטריק גדס והינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים המתאפיינים בין היתר בפרופורציות ייחודיות בין גודל המגרשים, גובה ונפחי הבניינים לרוחב הרחובות ולמרווחים בין הבניינים. המתחם, שנבנה ברובו בין שנות ה-30 לשנות ה-50, מתאפיין בבנייה מודרנית בסגנון הבינלאומי וקיים בו ריכוז גדול של בניינים לשימור בסגנון זה.

בתחום רובע 3 אזור ההכרזה תחום בין הרחובות ארלוזורוב מצפון, אבן גבירול ממזרח, הירקון במערב, מרמורק, שד' בן ציון ובוגרשוב מדרום.

הכרזה זו כללה התחייבות לשמירה על ערכיו האדריכליים של המתחם, תוך קביעת מס' כללים שפורסמו כתנאים להיתר בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה:

- שמירה על גובה הבנייה בהתאם לתכניות תקפות ערב ההכרזה.
- שמירה על הרצף והמקצב הבנוי תוך הימנעות מיצירת מגרשים גדולים המייצרים חריגה מנפחי הבנייה הקיימים.
- מתן הנחיות לעיצוב, חומרי גמר, התאמה לשפה אדריכלית המאפיינת את המבנים הקיימים בתחום זה.

בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, במטרה לעודד חיזוק מבנים שהיתר הבנייה להקמתם הוצא לפני 1980. במסגרת התמ"א נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

מצב מוצע :

מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבנייה חדשה או לתוספות בנייה, אשר מחד יעודדו התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע יחידות דיור מגוון, ומאידך יבטיחו שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו.

על מנת לפשט את הליכי הרישוי והתכנון, התכנית מגדירה מסגרת כוללת לזכויות בנייה ("סל זכויות") ומחליפה את שכבות התכנון שהוספו לתכניות הראשיות לאורך השנים, כגון תכניות בניין עיר נושאיות, תקנות חוק, מדיניות תכנון עירונית ופרשנויות של תכניות, כל זאת תוך התבססות על ייעודי הקרקע ופרצלציה של התכניות הראשיות המהוות את הבסיס התכנוני למבנה השלד עירוני.

מלאושרת



התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו.

כמו כן מבחינה התכנית בין בנייה חדשה ותוספת לבנייה קיימת, תוך קביעת מסגרת הוראות בנייה נפרדות לכל אפשרות. בבנייה חדשה, ברוב המקרים, סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות שבתוספת הבנייה מתוך הצורך בעידוד בנייה חדשה מחוזקת בפני רעידות אדמה, הגדלת היצע יח"ד חדש ומגוון, אפשרות לחניה תת קרקעית ובנייה בסטנדרטים משופרים.

בתוספת על בניין קיים, התכנית כוללת כלים לחידוש וחיזוק מבנים קיימים, תוך התאמת היקפי תוספות הבנייה לנפח הבניין הקיים והימנעות מתוספת מאסיבית אשר אינה מייצרת יתרונות של בניין חדש.

כמו כן, התכנית נותנת זכויות בנייה גם עבור תוספות בנייה ובנייה חדשה למבנים שאינם זכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38 ומגרשים ריקים, הכל בהתאם להוראות התכנית.

מסמכי התכנית כוללים הוראות וכן תשריט ייעודי קרקע, ללא שינוי המצב הקיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.





1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	תכנית רובע 3	יפורסם ברשומות
שם התכנית ומספר התכנית	תכנית רובע 3	1.1
מספר התכנית	תא/3610 א	
שטח התכנית	כ- 2431 דונם	1.2
סוג התכנית	<ul style="list-style-type: none"> תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת 	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	<ul style="list-style-type: none"> כן ועדה מחוזית 	
היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> ללא איחוד וחלוקה. 	
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> לא 	





1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו

קואורדינאטה X 179073
קואורדינאטה Y 665816

1.5.2 תיאור מקום

בנייני מגורים במרכז העיר ת"א הכלולים ברובע 3, למעט: החלקות שלאורך רחוב אבן גבירול כולל כיכר רבין והחלקות הגובלות בה מדרום וממערב, החלקות שממערב לרחוב הירקון, מתחם הבימה-היכל התרבות, כמסומן בתשריט:

גבולות:

בצפון: נחל הירקון, שפך הירקון

במזרח: החלקות הגובלות ברחוב אבן גבירול

בדרום: רחובות בוגרשוב, בן ציון, מרמורק

במערב: רחוב הירקון



1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל-אביב יפו

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

יישוב תל-אביב יפו
רובע רובע 3



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6,215, 6,214, 6,212, 6,111, 6,911, 5,907, 6,905, 6,904, 6,958, 6,953, 6,952, 6,951, 6,966, 6,964, 6,963, 6,962, 7,111, 7,092, 7,085, 6,967	מוסדר	חלק מהגוש		
6,906, 6,903, 6,902, 6,901, 6,957, 6,956, 6,955, 6,954, 6,968, 6,961, 6,960, 6,959, 7,113, 7,091, 7,078	מוסדר	כל הגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי





1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
44 על שינוייה	שינוי	הוראות תכנית 44 על שינוייה ממשיכות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות יגברו הוראות תכנית זו.		20.11.1940
58 על שינוייה	שינוי	הוראות תכנית 58 על שינוייה ממשיכות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות יגברו הוראות תכנית זו.		4.1.1940
ע' 1	שינוי	הוראות תכנית 1 ממשיכות לחול בתחום תכנית זו למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.	5264	18.03.2003
תכנית 2710 למעליות	שינוי	הוראות תכנית 2710 ממשיכות לחול בתחום תכנית זו למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו.	4540	3.7.1997
2650 ב' תכנית לשימור מבנים	כפיפות	הוראות תכנית זו אינן חלות על בנינים שהוגדרו לשימור בתכנית 2650 ב'.		
ח'	כפיפות	הוראות תכנית ח' ממשיכות לחול בתחום התכנית	4978	16.4.2001
מ'	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	3137	24.6.1982
מ' 1 (ביטול סעיף 32 בתכנית מ')	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	3801	1.11.1990
ס' על שינוייה (תוספת יחיד על גגות בתים)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	3672	25.6.1989
ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	4208	21.4.1994
887 (הרחבת רחובות צרים- מצפון לשדרות בן-גוריון)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	1341	23.2.1967
755 (תוספת קומה וקווי בניין מוקטנים במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה בשטח תכנית 44)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	1171	1.4.1965
756 (תוספת קומה וקווי בניין מוקטנים במקרה של שימוש קומת עמודים לחניה בשטח תכנית 58)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	1189	3.6.1965
תכניות לתוספת קומה בגין קומת עמודים לחניה	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.		
74 (תוספת דירה על הגג - לתכנית 44)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	140	8.2.1951
76 (תוספת דירה על הגג - לתכנית 58)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	140	8.2.1951
636 (הגבלת תוספת דירה על הגג - בתחום תכנית 44-ו 74)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	783	11.8.1960
637 (הגבלת תוספת דירה על הגג - בתחום תכנית 58-ו 76)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	783	11.8.1960
פרוטוקול 219	שינוי	תכנית זו גוברת על הנאמר בפרוטוקול 219		7.11.1962
348 (הקמה של קומה רביעית חלקית ברחוב בן יהודה בתחום תכנית 44)	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	289	30.4.1953



	23.4.1953	288	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	346 (הקמה של קומה רביעית חלקית ברחובות דיזנגוף ובן יהודה בתחום תכנית 58)
	12.1.1978	2403	למעט הוראות בנושא הדרישה להפקעה יחולו בתחום תכנית זו כולל ההנחיה לקו בניין קדמי.	שינוי	1855 (הרחבת רחוב בגרשוב וקביעת אזור מסחרי)
	6.8.2013	6640	אין בהוראות התכנית בכדי לגרוע מהזכויות שנקבעו בתכנית הנקודתית תא/3964 מח.	כפיפות	3964 / מח
			למעט הוראות ששוננו בתכנית זו ההוראות בנושא הדרישה להפקעה יחולו בתחום תכנית זו כולל ההנחיה לקו בניין קדמי.	שינוי	תכניות להרחבת דרכים
			בכל הנוגע לזכויות הבנייה ייגברו הוראות תכנית זו, ככל שאין בהן לגרוע מהזכויות שנקבעו בתכניות המאושרות.	שינוי	תכניות נקודתיות החלות על מגרש או קבוצת מגרשים המתאימות להגדרות בסעיף 4.1 להלן ואשר כוללות הוראות בינוי ועיצוב.
	18.05.2005	5397	תכנית זו היא בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"א יגברו הוראות תכנית זו.	כפיפות	תמ"א 38 על שינוייה
	14.4.2010	6077		כפיפות	תמ"מ 5
	30.10.2007	5731		כפיפות	תמ"מ 2 / 5 תכנית מתאר ארצית לנחל הירקון
	12.8.2010	6121		כפיפות	תמ"מ 4/א23
	18.12.2006	5606		כפיפות	תמ"א 3/ב34
	16.8.2007	5704		כפיפות	תמ"א 4/ב34
	25.5.1997	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בנייה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמ"א 2/4
	22.8.1976	-		כפיפות	תמ"א 18
	18.7.2017	7548		כפיפות	תת"ל 70 א: רכבת קלה במטרופולין תל אביב-הקו הסגול- מקטע מערבי
	31.7.1983	5857		כפיפות	תמא 13
	30.5.2002	5076		כפיפות	תמא 36/א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב		28		24.12.17	אגף תכנון עיר, עיריית ת"א יפו	ועדה מחוזית	
תשריט התכנית	• מחייב	1: 5000			24.12.17	מנהל ההנדסה- עיריית ת"א יפו	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב-יפו										

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי										

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי										

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	משרד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	אגף תכנון עיר- מנהל ההנדסה – עיריית תל אביב יפו					שד' בן גוריון 68	03-7247262		03-5217452	

ת.א.י.ת.ת.



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התכניות הראשיות	תכניות 44 ו-58
רחוב צר	רחוב זכות הדרך עפ"י תכניות ראשיות עד 8 מ' (גם במקרים בהם בוצעה הרחבה עפ"י תכנית 887).
רחובות מסחריים	רחובות שיעוד הקרקע במגרשים הממוקמים בהם הינו "מסחרי" או שיש בהם חובת חזית מסחרית על פי תכניות תקפות.
מגרש גדול	מגרש ששטחו 500 מ"ר ומעלה.
מגרש קטן	מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר (סיווג המגרש לפי גודל ייקבע לפי שטחו נטו לאחר הפקעות).
בניין מגורים	בניין המיועד והמשמש כולו או חלקו למגורים לפי תכנית תקפה.
בניין טורי	בניין בעל שני חדרי מדרגות ראשיים לפחות, המשרתים כל אחד, באופן בלעדי, חלק מן הדירות בבניין.
בניין קיים	כל בניין הבנוי בפועל, או בניין שהיתר הבנייה הראשון לו ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו בתאריך 27.6.2011.
בניין חדש	בניין אשר אינו בניין קיים כאמור לעיל, ובלבד שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, והיתר הבנייה שלו אינו סותר את התכנית המאושרת.
קו חזית הבניין	המישור החיצוני של חזית הבניין, לא כולל מרפסות, זיזים וגגונים הבולטים ממישור החזית, ולא כולל מישורים משניים שקועים או מובלטים לעומת המישור הראשי של החזית. במקרה שלא ניתן לקבוע בוודאות מהו קו החזית - ייקבע קו החזית ע"י מהנדס העיר.
מפלס פני הקרקע	מפלס המדרכה של הרחוב הגובל בחזית המגרש, מדוד ממרכז חזית המגרש במגרש פינתי או במגרש בין שני רחובות או יותר, מפלס המדרכה בצד הרחוב הגבוה, מדוד ממרכז חזית המגרש הפונה לרחוב זה. בבניין בעל יותר מאגף אחד / כניסה אחת, תעשה המדידה באופן דומה לכל אגף / כניסה של הבניין בנפרד. במקרים בהם הפרשי הגובה בין פני הקרקע הגובלים של מגרשים שכנים גדול מ-1.2 מ', או במגרש ששיפוע הקרקע או המדרכה גדול מ-10%, או בכל מקרה של חילוקי דעות באשר להוראות סעיף זה, יקבע מפלס פני הקרקע ע"י מהנדס העיר.
קומת עמודים	חלל בקומת הקרקע מכוסה תקרה אשר נמצא בין שורת עמודים אחת או יותר המבונה חלקית בשטחים המיועדים לשרות הבניין כגון מבואות, חדרי מדרגות, מעלית, חדר אשפה, חדר גז, מחסן וכד'.
קומת עמודים חלקית	חלל בקומת הקרקע מכוסה תקרה אשר נמצא בין שורת עמודים אחת או יותר, שגובהו מהרצפה עד תחתית התקרה 2.5 מ' ומעלה, שחלק ממנו מבונה בהיתר וכולל לפחות יחידת דיור או יחידת עסקים אחת.
רצועה מפולשת	תחום הנסיגה בבניין קומת הקרקע לכל אורך החזיתות הפונות לרחוב, בין קו הבניין הקידמי, לבין קו הבינוי של קומת הקרקע.
בניין עם מפלסים מפוצלים	בניין בו קומה טיפוסית בנויה במפלסים שונים שהכניסה אליהם מחדר מדרגות אחד.
גג הבניין הקיים	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין קיים, שעליו נבנו בהיתר או ייבנו חדרי יציאה לגג, עליות גג, דירות גג או לחילופין התוספת המותרת לפי תכנית זו. כאשר הבניין בנוי בשני אגפים או יותר שאינם במפלס אחד - המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בכל אחד מהאגפים.
גג תחתון (בבנייה חדשה או בתוספת בנייה על בניין קיים)	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה הטיפוסית בבניין, שעליו נבנתה או תיבנה קומת גג או חדרי יציאה לגג / עליות גג על פי תכנית זו.
קומת גג	הבנייה המותרת מעל מפלס גג תחתון (להלן "גג תחתון").
גג עליון	המפלס העליון של תקרת קומת הגג (להלן "קומת גג").



	<p>שטח למגורים בנוי או שייבנה על גג בניין קיים, המהווה חלק תפקודי מדיירה בקומה שמתחתיו המחובר לדירה שמתחתיו במדרגות פנימיות ו/או מעלית פנימית, והרשום, או עתיד להירשם, כחלק בלתי נפרד מדירה זו.</p>	<p>חדר יציאה לגג</p>
	<p>בנייה שהוגש לגביה היתר אחד, הכולל את כל הבנייה האפשרית על הגג על פי תכנית זו, ואשר אושרה ע"י בעלי הזכויות בגג כחוק, ומבוצעת בשלב ביצוע אחד.</p>	<p>בניית חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת</p>
	<p>תוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים למבנה קיים כדי לשפר עמידותו בפני רעידות אדמה.</p>	<p>חיזוק</p>
	<p>אזור שהוכרז ע"י אונסקו כאתר למורשת עולמית במרכז העיר, בעל ערכים אדריכליים בסגנון הבינלאומי. מתוכו, החלק הכלול ברובע 3 תחום בין הרחובות ארלוזורוב בצפון, הירקון במערב, בוגרשוב, שד' בן ציון ומרמורק בדרום ואבן גבירול במזרח, כמסומן בתשריט. בנוסף להוראות הכלליות של התכנית, יחולו על המבנים הכלולים באזור זה הוראות מיוחדות כמפורט בסעיף 6.3 להלן.</p>	<p>תחום אזור ההכרזה</p>
	<p>תחום שטח המוגדר בתמ"א 3/ב/34 ובהוראות תמ"מ 5/2 אשר חלות עליו הוראות הנוגעות לרום מפלסי קרקע מינימליים לשם הקטנת נזקי הצפות.</p>	<p>תחום פשט הצפה</p>
	<p>ועדה מקומית לתכנון ובנייה או רשות רישוי</p>	<p>הועדה המקומית</p>
	<p>בנייה שנבנתה על פי היתר בנייה כדין.</p>	<p>בנייה קיימת</p>

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.



2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת ע"י קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 3 בתל-אביב יפו.
- הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 3 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.
- חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
- פישוט הליכי רישוי ומידע ע"י יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ומסי' הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.
 - מחוץ לאזור הכרזת אונסקו - מצפון לרחוב ארלוזורוב:
 - ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומה מסחרית).
 - בשאר הרחובות: תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
 - בתחום אזור ההכרזת אונסקו - מדרום לרחוב ארלוזורוב:
 - ברחובות דיזנגוף ובן יהודה - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
 - ברחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב, מגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים או קומה מסחרית).
 - במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה וכן כל המגרשים ברחובות ארלוזורוב והירקון תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
 - במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 5 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע או קומת עמודים).
 - חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בטבלה בסעיף 5. בתחום הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
 - לבניינים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980
 - ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים בייעוד מסחרי עפ"י תכנית ראשית:
 - מחוץ לאזור ההכרזה לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת



גג חלקית.

2. בתחום אזור הכרזת אונסקו לבניינים בגובה עד 2 קומות תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית. לבניינים בגובה 3 קומות ומעלה תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.

ב. בשאר המגרשים:

1. מחוץ לאזור ההכרזה בבניינים שגובהם 2 עד 6 קומות תותר תוספת עד קומה וקומת גג חלקית; בבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית.

2. בתחום הכרזת אונסקו, לבניינים בגובה 2-4 קומות תותר תוספת עד קומה אחת וקומת גג חלקית. בניינים הבנויים בגובה 5 קומות ומעלה תותר קומת גג חלקית בלבד.

2. לבניינים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 1.1.1980 - קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

ג. קביעת הוראות ותנאים לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה ובנוסף הוראות לשיפוצם.

ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.

ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.

ו. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.

ז. ביטול בתחום תכנית זו בלבד של תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן וכן של תכניות: 887,755,756,74,76,636,637 ועוד.

ח. שינוי תכניות ראשיות 44 ו-58 על שינוייהן.

ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתכניות מאושרות.

י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ שטח התכנית - דונם		סוג נתון כמותי מגורים
	מפורט	מתארי		מצב מאושר	ערך	
					מ"ר	
בנוי כ- 34,000 יח"ד* מאושר כ- 2,000 יח"ד**	כ-44,000		תוספת יח"ד בהיקף של כ-8,000***	כ-36,000	מס' יח"ד	



*בנייני מגורים קיימים בפועל

**לא כולל תכניות נקודתיות לבנייה גבוהה.

***חושב לפי צפי מימוש של 50% מפרוטנציאל יח"ד המתוכנן עפ"י תכנית זו.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.





3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

הערה: תכנית זו אינה משנה את ייעודי הקרקע והחלקות שנקבעו בתכניות הראשיות. תכנית זו אינה מגדירה תאי שטח.

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
על פי תכנית מאושרת אחרת	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.



3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים
	על פי תכנית מאושרת אחרת	100%		על פי תכנית מאושרת אחרת	100%





4. יעודי קרקע ושימושים

	<p>4.1 שם ייעוד: ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת</p>
	<p>הוראות התכנית הינן לבנייני מגורים או לבנייני מגורים מעל מסחר במגרשים באזורי מגורים ומסחר לפי התכניות הראשיות. הגדרות אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי מגורים נגזרות מתכניות מאושרות. התכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים.</p>
	<p>4.1.1 שימושים</p>
	<p>א.4.1.1 תכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתכניות תקפות למעט האמור בסעיף 4.1.3 ח' (2) לפיו יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע במקרה של סגירת קומת עמודים/קומה חלקית.</p>
	<p>ב.4.1.1 בקומות המרתף: א. יותרו שימושים לפי הוראות תכנית מתאר ע1. ב. במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש, יותרו במרתף השימושים העקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף הבניין טרם הריסתו (בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 ז' 3).</p>
	<p>4.1.2 הוראות בנייה לבניינים חדשים</p>
	<p>א.4.1.2 זכויות בנייה</p> <p>1. זכויות הבנייה והוראות הבנייה נקבעו עפ"י סוגי הרחובות, מיקומם וגדלי המגרשים כמפורט בטבלה בפרק 5. 2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים: א. שטחי הבנייה המירביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר קומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע עפ"י תכנית זו. ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכנית הבנייה לא תעלה על 55% משטח המגרש. 3. שטחי הבנייה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללים שטחים עיקריים ושטחי שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכד'. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2 ו' ושטחי יציעים כמפורט בסעיף 4.1.2 ב(7). 4. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו עפ"י הוראות תכנית ע1 ועל פי סעיף 4.1.2 ז' 5. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.</p>
	<p>ב.4.1.2 גובה</p> <p>1. מספר הקומות המרבי מפורט בטבלה בפרק 5. 2. מספר הקומות המרבי כולל גם קומת קרקע/עמודים/עמודים חלקית ובנוסף קומת גג. בתחום אזור ההכרזה, חריגה ממספר הקומות המרבי המותר תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 3. גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. 4. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. 5. גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה גג עליון. בתחום אזור ההכרזה, חריגה מגובהו הכולל</p>



	<p>של הבניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>6. גובה מעקה של הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש עפ"י התקנות.</p> <p>7. במגרשים המסחריים ובמגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית יציע לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר. לא תותר הצמדתו לחזית הפונה לרחוב. שטחי היציעים יכללו במניין השטחים המותרים לבנייה. היציע לא יחשב כקומה במניין הקומות המותר.</p> <p>8. לא תותר הקמת קומת ביניים.</p> <p>9. מס' הקומות וגובה המבנים לא יחרוג מהגבלות הבנייה בגין שדה תעופה דב הוז.</p>	
	<p>1. מספר יח"ד המרבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע מחולק במקדם הצפיפות כמפורט בטבלה בפרק 5.</p> <p>2. בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, ניתן לחשב את מספר יח"ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לבנייה הקיימת, וביתרת הבנייה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו - על פי מקדם הבנייה הנ"ל. בכל מקרה, צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בנין קיים על פי תכנית זו.</p>	<p>ג.4.1.2</p> <p>צפיפות (מס' יח"ד מותר למגרש)</p>
	<p>1. שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות לפיו, ויתוכנו כנדרש עפ"י חוק.</p> <p>2. שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המפורטים בטבלה בפרק 5 הינם מינימאליים. תותר הגדלת שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המירביים המותרים.</p> <p>3. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית על והשינויים לתכנית על כמפורט בתכנית זו.</p>	<p>ד.4.1.2</p> <p>שטחי שירות</p>
	<p>1. קווי הבניין מפורטים בטבלה בפרק 5.</p> <p>2. קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הינם בהתאם לתכניות התקפות.</p> <p>3. לאורך הרחובות המסחריים כהגדרתם בתכנית הראשית, כולל מגרשים שאינם ביעוד מסחרי באותו הרחוב, השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצורף למדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תרשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר כל בנייה בשטח זה מעל או מתחת למפלס פני הקרקע לרבות מעליות, מדרגות ומרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חניה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחרים. בתחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכן ביצוע תשתיות עירוניות מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>4. ברחוב צר כהגדרתו בתכנית זו, תידרש הפרשה ללא תמורה של רצועת קרקע ברוחב 1 מ' בחזית המגרש הפונה לרחוב, כתנאי למימוש הזכויות על פי הטבלה בפרק 5. ברחובות אלה קו הבניין הקדמי יהיה 3.0 מ' לאחר הרחבת הרחוב.</p> <p>5. במגרשים בהם רוחב המגרש בחזית הפונה לרחוב קטן מ-12 מ' וקו הבניין הצידי גדול מ-2.5 מ' עפ"י תכנית זו, רשאית הועדה המקומית להקטין את קו הבניין הצידי עד 2.5 מ' ובלבד שהמרווח שיווצר בין בניינים שכנים לא יפחת מ 4.00 מ'. היקף זכויות הבנייה יחושב על פי קווי הבניין המותרים לפני הקטנתם.</p> <p>6. תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה. הבלטה זו תתאפשר בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זה, ובתנאים הבאים:</p> <p>א. הבלטת המרפסות תהיה כאמור בסעיף 4.1.2 ו' להלן בהתאם לקו הבניין הקדמי על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>ב. תשמרנה הנסיגות בקומת הקרקע ובקומת הגג מקו הבניין הקדמי על פי הוראות</p>	<p>ה.4.1.2</p> <p>קווי בניין</p>



	<p>תכנית זו.</p> <p>ג. בבניין פינתי יידרש אישור מהנדס העיר.</p> <p>7. בתחום אזור ההכרזה, חריגה מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית למעט המפורט בסעיף 4.1.2.ה (5) לעיל.</p>	
	<p>1. בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטח הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. חריגה מהוראה זו בתחום אזור ההכרזה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.</p> <p>3. במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן ברחובות בן יהודה וארלוזורוב הבלטת מרפסות בחזית קדמית לא תעלה על 1.2 מ'.</p> <p>4. שטח המרפסות העולה על האמור בסעיף (1) לעיל, יהיה מתוך סך השטחים המותרים לבנייה ויוגדר למטרה זו בלבד.</p> <p>5. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירת המרפסות בין אם שטח הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים הכוללים המותרים במגרש. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>6. לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").</p>	<p>1.4.1.2 מרפסות</p>
	<p>1. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1 על שינויה.</p> <p>2. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים. שטחים אלה יגוננו או יכוסו בחומר המאפשר החדרת מי נגר עילי. במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש בתנאי הצגת פתרונות לקליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. במגרשים גדולים מ-500 מ"ר, הקטנת שטח החילחול יהיו בכפוף להצגת פתרונות קליטת מי נגר עילי ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>3. במקרים בהם, ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בנייה בקומת המרתף שימוש עיקרי, שהיווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע:</p> <p>א. יותר שחזורו בקומת המרתף בבנייה החדשה, בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל. שטח זה, מס' היחידות והשימושים יהיו בהתאם למפורט בהיתר הנ"ל, ובנוסף לשטחים המותרים העל קרקעיים, לצפיפות ולשימושים המותרים עפ"י תכנית זו.</p> <p>ב. לחילופין, מחוץ לאזור ההכרזה, ובתנאי שהבקשה להיתר הבנייה כאמור בסעיף 3 לעיל הוגשה עד תאריך 29.11.2015, יותר ניווד השטח העיקרי בהתאם לשימוש הקבוע בהיתר כאמור לעיל, אל מעל מפלס הקרקע בתנאים הבאים:</p> <p>1. שימושו של מפלס המרתף העליון יהיה חניון תת קרקעי בלבד.</p> <p>2. אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית (בין אם על ידי השלמת קומות ובין אם על ידי קומה חלקית נוספת) ללא צורך בהליך של הקלה או פרסום.</p> <p>3. היקף השטח לניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל.</p>	<p>1.4.1.2 מרתפים</p>
	<p>1. יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו הבניין.</p> <p>2. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים הבאים:</p> <p>א. במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שלישי ברצף מאורך החזית.</p> <p>ב. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות</p>	<p>n.4.1.2 קומת קרקע</p>



	<p>9. השימושים המותרים על הגג העליון הינם כמפורט בסעיף 1.ד.6.1.</p>	
<p>4.1.3 הוראות לתוספת בנייה לבניינים קיימים</p>		
	<p>1. הוראות פרק זה מתייחסות לתוספת זכויות בנייה לבניינים קיימים ע"י תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יחיד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים/קומה חלקית ושטח למרפסות.</p> <p>2. הוראות תכנית זו לא יחולו על בניינים לשימור שמתקיים לגביהם אחד או יותר מהתנאים הבאים:</p> <p>א. בניין שסומן כבניין לשימור בתכנית בתוקף לפני יום תחילת תכנית זו.</p> <p>ב. בניין שסומן ו/או הוכרז לשימור בפרסום בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק או בתכנית שהופקדה לפני מתן תוקף לתכנית זו.</p> <p>ג. בניין שנקבע כמבנה לשימור על ידי הועדה לשימור אתרים על פי התוספת הרביעית לחוק.</p>	<p>א.4.1.3</p>
	<p>1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 - עמידות מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.</p> <p>2. תוספת קומות על פי תכנית זו הינה בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.</p> <p>3. שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליחיד הקיימות או תוספת אגף, שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.</p> <p>4. שטחי הבנייה - בתוספת הבנייה כאמור בתכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים; שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלו כמפורט בסעיף 4.1.3.ט.</p> <p>5. שטח בנייה קיימת על הגג:</p> <p>א. בתחום אזור ההכרזה - שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספת בנייה על גגות כגון ג', ס', 74,76 או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים עפ"י תכנית זו, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה בהיתר בנייה מכוח התכניות המפורטות בסעיף א' לעיל, למעט תמ"א 38, ושההיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.6.2011) יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.</p> <p>2. במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר בנייה ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.</p> <p>3. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות דיזנגוף ובן יהודה ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בנייה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת עפ"י תכנית זו.</p>	<p>ב.4.1.3</p> <p>כללי</p>

<p>6. מס' קומות - במניין הקומות בבניין, נכללת גם קומת קרקע/עמודים/ עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>7. גובה קומת התוספת (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה. למעט מקרים בהם על פי חו"ד הנדסית תדרש רצפת מעבר שתצריך גובה הקומה העולה על 3.40 מ'. גובה הקומה יקבע על פי חו"ד הנדסית.</p> <p>8. נסיגות בקומות התוספת יהיו כדלקמן:</p> <p>א. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקידמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.</p> <p>ב. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת. במגרשים בהם שלוש חזיתות קידמיות רשאית הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות כאמור.</p> <p>ג. שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל ההרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות.</p> <p>ד. מחוץ לתחום אזור ההכרזה רשאית הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים, וכן מעלית, כאמור בסעיף 13 להלן.</p> <p>9. הוראות לקומת הגג -</p> <p>א. בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3 ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3 ב(8). חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ב. מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.</p> <p>ג. יותרו יח"ד נפרדות כמפורט בסעיף 4.1.3 ה. להלן ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחבורו בגרם מדרגות פנימי.</p> <p>ד. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אורור שגבהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה (עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג) תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ה. השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 4.1.3 ד.</p> <p>ו. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה כמפורט בסעיף 4.1.3 ד.</p> <p>ז. בבנייה בקיר משותף, במקרה שהבנייה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו, תידרש התאמה עיצובית.</p> <p>10. רכיבי חיזוק הבניין יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת. כמו כן תותר השלמת מישורי החזית ברצף עם רכיבי החיזוק. כל זאת, ובלבד שתשמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתכנית</p>	
--	--

ולאושרת

בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

11. הוראות להקמת מרחבים מוגנים

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קוי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי, ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי ובכפוף לתנאים הבאים:

א. מרחב מוגן הבולט מעבר לקו בניין צידי יהיה במרחק של 3 מ' לפחות מקו החזית הקדמית (לא כולל מרפסות בולטות), בכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.
 ב. רוחב המרחב המוגן הבולט מקו בניין צידי או אחורי לא יעלה על 7 מ', בכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.

ג. מרחב מוגן בקיר משותף יהיה כמפורט בסעיף 4.1.3 ז להלן.

ד. הבלטת מרחב מוגן כאמור בקומות התוספת תתנה בהרחבת כל הדירות הקיימות באגף שמתחתיו. שטחים אלה יהיו במסגרת שטחי ההרחבה המותרים.
 ה. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי הקבוע בתכנית הראשית.

ו. בנוסף לאמור לעיל, בתחום אזור ההכרזה מיוקומם וקווי הבניין של המרחבים המוגנים מעבר לקבוע בתכניות הראשיות יהיה בשיקול דעת הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מחלקת השימור.

12. לבנינים קיימים, שמספר הקומות הבנוי בהם נמוך מהמותר על פי התכנית

הראשיות כהגדרתן בתכנית זו, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות כמפורט להלן:

במגרשים שאינם בייעוד מסחרי, בחובות דיזינגוף ובן יהודה, תותר השלמת זכויות הבנייה מנוצלות עד קומה אחת בתכנית מלאה, בנוסף למס' קומות התוספת עפ"י תכנית זו, בכפוף לתנאים הבאים:

א. שטח הקומה יהיה לפי קונטור הקומה הקיימת, כאמור בסעיף 3.ב.4.1.3.

ב. מס' יח"ד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת, כאמור בסעיף 4.1.3.ה.

ג. לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו עפ"י תכניות ראשיות, תותר תוספת שטח של עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת, כפי שנקבע בתכנית מ' המבוטלת בתכנית זו, וכן לקומה הנוספת מכוח סעיף זה, בנוסף להרחבות המותרות ובמסגרת קווי בניין המותרים ע"פ התכנית הראשית.

13. הבלטת חדרי מדרגות ומעלית תותר בכפוף לתנאים הבאים:

א. מחוץ לאזור ההכרזה:

1. הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710, למעט השינויים הבאים: קו הבניין הצידי המינימלי 2.00 מ'; חריגה מקו בניין קדמי, במידה ותותר על ידי הועדה, תהיה במימדים המינימליים כנדרש על פי חוק.

2. החלפה בין פיר מעלית חיצונית לחדר המדרגות הקיים, תותר בתנאים הבאים: הבלטת חדר המדרגות עד 2 מטר מגבול המגרש הצידי ובצמידות ליתר התוספת המובלטת במידה וקיימת או מוצעת.

ב. בתחום אזור ההכרזה:

1. יחולו ההוראות כאמור בסעיף א' באשר להבלטת פיר המעלית בחזית הצידי.

2. לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית.

3. לא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקוי הבניין.

פ"ק 4.1.3 ב' 13 אגף בגובה הולדה הראשי
 מ'א 22.10.2018, סטיוסג בולטת גינה
 6.11.2018 פ.ג. 7982 זמני 2497. כ"א זמני גינה אגף
 עמוד 20 מתוך 36



    	<p>בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>11. הוראות להקמת מרחבים מוגנים</p> <p>מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קוי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי, ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. מרחב מוגן הבולט מעבר לקו בניין צידי יהיה במרחק של 3 מ' לפחות מקו החזית הקדמית (לא כולל מרפסות בולטות), בכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.</p> <p>ב. רוחב המרחב המוגן הבולט מקו בניין צידי או אחורי לא יעלה על 7 מ', בכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.</p> <p>ג. מרחב מוגן בקיר משותף יהיה כמפורט בסעיף 4.1.3.4 להלן.</p> <p>ד. הבלטת מרחב מוגן כאמור בקומות התוספת תותנה בהרחבת כל הדירות הקיימות באגף שמתחתיו. שטחים אלה יהיו במסגרת שטחי ההרחבה המותרים.</p> <p>ה. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי הקבוע בתכנית הראשית.</p> <p>ו. בנוסף לאמור לעיל, בתחום אזור ההכרזה מיקומם וקווי הבניין של המרחבים המוגנים מעבר לקבוע בתכניות הראשיות יהיה בשיקול דעת הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מחלקת השימור.</p> <p>12. לבנינים קיימים, שמספר הקומות הבנוי בהם נמוך מהמותר על פי התכנית הראשיות כהגדרתן בתכנית זו, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות כמפורט להלן:</p> <p>במגרשים שאינם ביעוד מסחרי, ברחובות דיזינגוף ובן יהודה, תותר השלמת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות עד קומה אחת בתכנית מלאה, בנוסף למס' קומות התוספת עפ"י תכנית זו, בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. שטח הקומה יהיה לפי קונטור הקומה הקיימת, כאמור בסעיף 3.2.4.1.3.</p> <p>ב. מס' יח"ד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת, כאמור בסעיף 4.1.3.ה.</p> <p>ג. לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו עפ"י תכניות ראשיות, תותר תוספת שטח של עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת, כפי שנקבע בתכנית מ' המבוטלת בתכנית זו, וכן לקומה הנוספת מכוח סעיף זה, בנוסף להרחבות המותרות ובמסגרת קווי בניין המותרים ע"פ התכנית הראשית.</p> <p>13. הבלטת חדרי מדרגות ומעלית תותר בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. מחוץ לאזור ההכרזה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710. 2. החלפה בין פיר מעלית חיצונית לחדר המדרגות הקיים, תותר בתנאים הבאים: הבלטת חדר המדרגות עד 2 מטר מגבול המגרש הצידי ובצמידות ליתר התוספת המובלטת במידה וקיימת או מוצעת. 3. במקרים בהם הוכח כי לא ניתן לתכנן תוספת מדרגות בחזיתות צדיות (בניינים בהם שני כיווני אוויר או בניינים בהם חדר מדרגות קדמי) תותר חריגה מקו בניין קדמי בהתאם להוראות תא/2710 ובמימדים המינימליים כנדרש על פי חוק. <p>ב. בתחום אזור ההכרזה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יחולו ההוראות כאמור בסעיף א' באשר להבלטת פיר המעלית בחזית הצידי. 2. לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית. 3. לא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקוי הבניין.
---	--



	<p>14. תוספת על בנינים הבנויים במפלסים מפוצלים</p> <p>א. תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה.</p> <p>ב. מחוץ לאזור ההכרזה תתאפשר השוואת גבהים בין רצפות הבניין, לצורך יצירת מפלס רציף. ההגבהה בחזית הבניין תותנה בחו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות.</p> <p>ג. בתחום אזור ההכרזה לא תותר השוואת גבהים כאמור לעיל, בחזית הפונה לרחוב. בחזית האחורית השוואת הגבהים תותנה בחו"ד מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות.</p> <p>15. בתחום אזור ההכרזה לא תותר הפיכת קומה צמודת קרקע או קומת קרקע מוגבהת לקומה מפולשת או קומה חלקית.</p> <p>16. קווי בניין - הינם על פי התכניות הראשיות. חריגה מקוי בניין תהיה בהתאם להוראות תכנית זו במקרים הבאים: תוספת קומה בקונטור קומה קיימת (3.1.3ב'3), רכיבי חיזוק (3.1.3ב'10), מרחבים מוגנים (3.1.3ב'11), חדרי מדרגות ומעלית (3.1.3ב'13) ומרפסות (כמפורט בסעיף 3.4.1.3 ט).</p>	
	<p>1. ברחובות דיזנגוף ובן יהודה במגרשים ביעוד מסחרי:</p> <p>א. <u>מחוץ לאזור ההכרזה:</u></p> <p>1. לבניינים קיימים שגובהם עד 2 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>2. לבניינים קיימים שגובהם 3 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>ב. <u>בתחום אזור ההכרזה:</u></p> <p>1. לבניינים קיימים שגובהם עד 2 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 5 קומות וקומת גג חלקית, על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>2. לבניינים קיימים שגובהם 3 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים, תותר השלמת בנייה עד 6 קומות וקומת גג חלקית, על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>3. תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	<p>ג.4.1.3</p> <p>תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980</p>
	<p>2. בשאר הרחובות:</p> <p>א. <u>מחוץ לאזור ההכרזה:</u></p> <p>1. לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 6 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>2. לבניינים קיימים שגובהם 7 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית על פי תכנית זו.</p> <p>3. במקרה של בנייה קיימת על הגג כמפורט בסעיף 4.1.3 (ב) 5, תותר תוספת בנייה בהתאם לקבוע בסעיף זה.</p> <p>ב. <u>בתחום אזור ההכרזה:</u></p> <p>1. לבניינים קיימים שגובהם 2 עד 4 קומות, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>2. לבניינים קיימים שגובהם 5 קומות ומעלה, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית.</p> <p>3. תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	



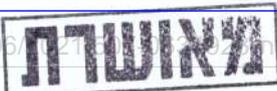
	<p>לתכנית.</p> <p>1. תותר בנייה או הרחבתם של חדרי יציאה לגג קיימים בהיתר בהתאם לאמור בסעיף 4.1.4 להלן.</p> <p>2. תותר סגירת קומת עמודים כמפורט בסעיף 4.1.3 ח' להלן.</p> <p>3. תותר תוספת מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.3 ט', למעט באזור ההכרזה, בו לא תותר תוספת מרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית.</p>	<p>7.4.1.3</p> <p>תוספת זכויות וקומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 1.1.1980</p>
	<p>1. במגרשים ביעוד מגורים:</p> <p>א. מספר יח"ד המרבי בקומה/קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה.</p> <p>ב. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בנייה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בניין.</p> <p>ג. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד ע"י חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל.</p> <p>ד. במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד כמפורט בסעיף 4.1.3 ח (9).</p> <p>2. ברחובות מסחריים במגרשים ביעוד מסחרי:</p> <p>א. מספר יח"ד המרבי בקומה / קומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק ב-65 מ"ר.</p> <p>ב. בבקשה לחלוקה מחדש של יח"ד בחלק מהבניין הקיים או כולו, יחושב מספר יח"ד מסה"כ השטח למגורים המבוקש לחלוקה (עיקרי ושרות) מחולק ב-65.</p> <p>ג. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p>ד. שטח חדרי יציאה לגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מספר יח"ד.</p> <p>3. בחישוב מספר יח"ד, שארית השווה או העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה. במקרה בו לא ניתן לממש את מלוא סך יחידות הדיור כפי שהתקבלו בחלוקת סך השטחים במקדם, לא יותרו תוספת שטחים, תוספת קומות, הקלות בקווי בניין, ניווד זכויות וכדומה, לצורך מימוש מלוא סך יחידות הדיור.</p>	<p>ה.4.1.3</p> <p>צפיפות (מס' יח"ד לתוספת בנייה ולבנייה הקיימת ברחובות המסחר-יים)</p>
	<p>הועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים, בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה וכמפורט להלן:</p> <p>1. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים (למעט האמור בסעיף 4.1.3 ב.4.1.3 (11) ד) ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון על פי חוק. שטח מרחבים מוגנים, דירתיים או קומתיים, יכללו במסגרת שטחי ההרחבה כאמור, וימוקמו כמפורט בסעיף 4.1.3 ב.4.1.3 (11) לעיל.</p> <p>2. ניתן לפצל את שטחי ההרחבה במספר אגפים בכפוף לבנייה ברצף אנכי במלוא גובה הבניין.</p> <p>3. בניית אגף הכולל תוספת יחידות דיור: הבנייה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מס' הקומות יהיה כמס' קומות המבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכוח תכנית זו. יחידות הדיור יכללו מרחב מוגן על פי החוק.</p>	<p>1.4.1.3</p> <p>הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה-1.1.1980</p>



	<p>4. בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם.</p> <p>5. בתחום אזור ההכרזה חריגה מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	
	<p>1. בבניינים הבנויים בקיר משותף הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, לצורך הרחבת דירות קיימות כמפורט בסעיף 1.4.1.3, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149, ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה, הארכת הקיר משותף תותר בחזית האחורית בלבד.</p> <p>2. בבניינים קיימים שאינם בנויים בקיר משותף, תותר בנייה בקיר משותף במרווח הצידי בלבד, במסגרת ההרחבה המותרת כאמור בסעיף 1.4.1.3, בכפוף להגשת בקשות להיתר בנייה של שני המגרשים בעת ובעונה אחת, התחייבות בעלי המגרשים לביצוע תוספות הבנייה בעת ובעונה אחת וביצוע פרסום לפי סעיף 149. בתחום אזור ההכרזה תוספת הבנייה עפ"י סעיף זה תמוקם כך שלא תחשף לחזית הרחוב ובהתאם להנחיות הועדה המקומית/רשות רישוי כמפורט בסעיף 6.3.</p>	<p>1.4.1.3 בנייה בקיר משותף</p>
	<p>1. בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין.</p> <p>2. בשטח שייסגר, יותר שימוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה 1/3 מאורך החזית הקדמית. בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. בינוי בקומת העמודים יהיה בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. הבינוי יהיה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים.</p> <p>ב. הרצועה המפולשת תהיה רציפה.</p> <p>4. במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש. החניה במגרש תהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.6.</p> <p>5. בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת.</p> <p>6. התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומת העמודים המפולשת/קומת עמודים חלקית (כגון: שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשפה וכד') ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בתחום הבניין למעט בתחום הרצועה המפולשת. במקרים בהם קיימת קומת קרקע בנויה במלואה או חלקית, והוכח כי לא ניתן לשלב במסגרת הבינוי פתרון לתשתיות כאמור, יהיה הפתרון באישור מהנדס העיר.</p> <p>7. במידה וקומת העמודים תשמש למגורים ו/או משרד למקצועות חופשיים, ניתן יהיה להנמיך את רצפת הקומה לגובה הנדרש לקומת מגורים על פי תקנות התכנון והבנייה.</p> <p>8. הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק.</p> <p>9. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת/קומת עמודים חלקית לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע1, במידה ויצורפו לדירה.</p> <p>10. ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת הקרקע לשטחי הדירה בקומה שמעל.</p> <p>11. במרווחים הצידיים והאחורי בלבד, תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת</p>	<p>1.4.1.3 סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)</p>



	<p>הקרקע ופתחי יציאה מיחיד לחצרות הצמודות, ובלבד שתישמר הגישה לשטחים משותפים ומתקנים טכניים המשרתים את כלל דיירי הבניין. לא תותר הצמדת שטחי חוץ אלה במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב. פתחי היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר כתנאי להיתר.</p>		
	<p>1. בתחום אזור ההכרזה:</p> <p>א. בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ב. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא עפ"י שיקול דעת של הועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור.</p> <p>ג. תוספת או הבלטת מרפסות בחזית האחורית יהיו בהתאם למפורט להלן.</p> <p>2. מחוץ לאזור ההכרזה:</p> <p>א. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'.</p> <p>ב. בתחום רצועת המתע"ן (שאינה בתחום אזור ההכרזה) שיעור הבלטת המרפסות מעבר לקו בניין קדמי יהיה על פי תכניות תקפות (עד 1.2 מ').</p> <p>ג. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור הבלטה כאמור לעיל ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות הבלטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליחיד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. במניין שטחים אלה יכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות.</p> <p>ד. בקומות התוספת זו יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בבנינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו בהתאם להנחיות מהנדס העיר. במקרה זה לא תידרש מחיצת הפרדה בין חלל המגורים למרפסת הסגורה.</p> <p>3. שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המתרים לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות כאמור לעיל.</p> <p>4. יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית. תידרש התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן.</p> <p>5. אם לא נוצל סך יחידות הדיור האפשרי בבניין בקומות התוספת, וחזית דירה אחת מתפרשת על פני חזית של מספר דירות בקומות הטיפוסיות שמתחתיה, תותר הקמת מרפסת, בשטח הנדרש בהתאמה לקומות הטיפוסיות, ובתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>6. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן למעט האמור בסעיף 1 לעיל. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>7. יותר שילוב רכיבי חיזוק במרפסות תוך שמירה על הרצועה המפולשת בחזית הקדמית על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>8. המרפסות ייבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.</p> <p>9. תנאים לתוספת או הרחבת מרפסות קיימות יהיה התחייבות מבקש היתר הבנייה לבניית המרפסות בעת ובעונה אחת וחיידוש כולל של חזית הבניין.</p>	<p>תוספת מרפסות בבניינים קיימים</p>	<p>ט.4.1.3</p>



	<p>הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' (24.6.1982) ובכפוף להוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חו"ד מהנדס העיר באשר לאי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין בגין סגירת המרפסות. 2. בחזית קדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד. אמצעי הצללה יהיו בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר. 3. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין. תכנית זו תכלול פרטי סגירת המרפסות כולל פרוט החומרים אשר יבטיחו שמירת מראהו החיצוני וערכיו האדריכליים של הבניין ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. 4. סגירת המרפסות תעשה מחומרים עמידים בפני חלודה והשפעות מזג אוויר. 5. סגירת מרפסות בחזית הפונה לרחוב תבוצע בעת ובעונה אחת בהתאם להוראות התכנית. 6. סגירת מרפסות בחזית שאינה פונה לרחוב תותר לאחר יידוע כל בעלי הזכויות בבניין ובכפוף לאמור בסעיפים (1)-(4) לעיל. סגירת המרפסות אף אם לא תבוצע בעת ובעונה אחת בכל קומות הבניין בחזיתות אלה, תבוצע בהתאם לתכנית המאושרת לכל הבניין. כאמור בס"ק 3 לעיל. 7. הוראה זו לא תחול על על מרפסות "מדלגות" שנבנו בהפרש גובה של 2 קומות ויותר. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 8. סגירת או פתיחת מרפסות בתחום אזור ההכרזה תהיה בכפוף להיוועצות עם מחלקת השימור. 	<p>י.4.1.3</p> <p>סגירת מרפסות בבניינים קיימים</p>
	<ol style="list-style-type: none"> 1. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה. 2. תכנית המרתף ונושא חלחול כאמור בסעיפים 4.1.2 ז. 3. תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר בנייה במרתף כמפורט בסעיף 4.1.3 ו'. 	<p>יא.4.1.3</p> <p>מרתפים</p>



מאוסרת

4.1.4 הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים	
4.1.4 א כללי	<p>הוראות פרק זה מתייחסות לבניית חדרי יציאה לגג לבניינים בהם תוספת הבנייה עפ"י תכנית זו הינה חדרי יציאה לגג בלבד כמפורט בסעיף 4.1.3 ד' וכן הרחבת חדרי יציאה לגג קיימים שאושרו לפי תכניות ג', ו-1680 או תוספת חדרי יציאה לגג במקרה של חדרי יציאה קיימים מתוקף תכניות ג' או 1680. חדרי היציאה לגג ייבנו בכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר חדר יציאה לגג, אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, אשר הגישה אליו תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד. 2. חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג משותף עפ"י הסכמה של בעלי הזכויות כקבוע בחוק, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף. 3. שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי יציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובלטות.
4.1.4 ב שטחי בנייה	<p>השטח הבנוי המירבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות, כל שטחי השירות השייכים לדירה, וכולל שטח מרחב דירתי מוגן אם ייבנה.</p>
4.1.4 ג תכסית	<p>תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג או משטח הקומה הטיפוסית, הקטן ביניהם, לא כולל מרפסות ובלטות. שטח זה יכול חדרי היציאה לגג, שטחי שירות של כלל הבניין וחדרים טכניים, לא כולל שטח מצללות.</p>
4.1.4 ד גובה	<ol style="list-style-type: none"> 1. גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3.0 מ' מדוד מפני רצפת הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג. 2. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגבהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה (עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג) תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
4.1.4 ה בנייה בנסיגה מחזיתות הבניין	<ol style="list-style-type: none"> 1. חדרי היציאה לגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקידמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנוותרת. 2. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר שינויים בנסיגות כאמור במקרים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או לחילופין אורכה/רוחבה קומת הגג החלקית קטן מ-5.0 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית. ב. מגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכסית נמוכה מ-50% או לחילופין אורכה/רוחבה של קומת הגג החלקית קטן מ-5.0 מ', נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחת מ-3.0 מ' ומקו החזית הקידמית הנוספת לא תפחת מ-1.2 מ'. ג. במקרים בהם תותר תוספת מעלית כאמור בסעיף 4.1.3 ב.13 בחזית אחורית/קדמית שמיקומה אינו מאפשר נסיגה בתחומה. ד. התאמת הנסיגות לחדרי היציאה לגג הקיימים בהיתר ערב אישור תכנית זו.

מלאושרת

	<p>1. השימושים המותרים בקומת הגג הם חדרי יציאה לגג, שטחים משותפים למבואות ומדרגות וחדרים טכניים שימשו את כלל דיירי הבניין.</p> <p>2. בתחום הגג התחתון תותר הצבת מתקנים טכניים לשימוש דיירי הבניין, בכפוף להוראות הנוגעות לגובה ומיקום מתקנים אלה כאמור בסעיף 6.1 ד.</p> <p>3. תותר תחנת מעלית בקומת חדרי היציאה לגג בכפוף לעמידה במגבלות הגובה כאמור בסעיף 4.1.4 ד'. היציאה מהמעלית תמוקם בשטח המשותף לכלל דיירי הבניין.</p> <p>4. השימושים המותרים בגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשירות הבניין כגון מערכות שמש, מתקנים למיזוג אויר, חדרי מכונות למעלית, מאגרי מים, אנטנות ומתקני תקשורת וכן בריכות שחיה כמפורט בסעיף 6.1 ד' וכל מתקן אחר שיידרש בדין ובכפוף להוראות הנוגעות לגובה המותר כאמור בסעיף 4.1.4 ד' (3) ולהוראות נוספות למתקנים טכניים בסעיף 6.1 ד'.</p>	<p>1.4.1.4 ו שימושים</p>
	<p>1. בבניית כל חדרי היציאה לגג בעת ובעונה אחת, כהגדרתה בתכנית זו, תבוטל מגבלת השטח לחדר היציאה לגג ובלבד שהתכסית הבנויה לא תעלה על 65% משטחו כאמור בסעיף 4.1.4 ג'.</p> <p>2. היתר הבנייה יותנה בהתחייבות מבקשי הבקשה לביצוע הבנייה בעת ובעונה אחת.</p> <p>3. בנייה קיימת על הגג, במידה וישנה, תשולב ותותאם להוראות התכנית ותוצג בהיתר הבנייה שיוצא מכוח תכנית זו.</p>	<p>1.4.1.4 ז בניית חדרי יציאה בעת ובעונה אחת</p>
	<p>1. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים על הגג.</p> <p>2. במידה וקיימת בנייה על הגג או חדרי יציאה לגג מכוח תכניות קודמות, תידרש התאמה עיצובית של הבנייה החדשה לבנייה הקיימת כולל התאמת גבהים, חומרי גמר, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.</p> <p>3. היתר בנייה עבור חלק מחדרי היציאה לגג יכלול באופן סכמתי את פריסתם של יתר חדרי היציאה לגג ברקע התכנית.</p> <p>4. בבנייה בקיר משותף ובבניינים טוריים תידרש התאמה עיצובית עם הבנייה הקיימת על הגג במבנה הצמוד.</p> <p>5. בבניינים טוריים תמוקם הבנייה על הגג בצמוד לגרעיני הבניין ובצמידות זה לזה ליצירת רצף בנוי.</p>	<p>1.4.1.4 ח הוראות עיצוב</p>

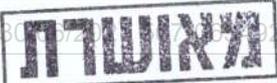
5. טבלת זכויות והוראות בנייה לבנייה חדשה (7) - מצב מוצע

קווי בניין (מטר)	מספר קומות (5)		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מ') כמפורט בסעיף 4.1.2 ב.4.1.2	תכנית	מקדם צפיפות לקביעת מספר יחידת דיור (3)	שטחי בנייה			גודל מגרש	תאור מקום		מס' תא שטח	יעוד	
								אחוזי בנייה כוללים מעל פני הקרקע (1)	מתחת לכניסה הקובעת שרות/ עיקרי	מעל מפלס הכניסה הקובעת עיקרי (1)						שטחי שירות מינימאליים (1)
4.5	2.5			7+ ק.גג		בכל המגרשים תכנית הבנייה המתקבלת בין קווי הבניין בתכנית זו	80 במגרשים ביעוד מגורים				כל המגרשים	רחובות בן יהודה ודיזנגוף	מצפון לרחוב ארלוזורוב מחוץ לתחום אזור ההכרזה	1	לפי תכנית מאושרת אחרת	
4.5	2.5			6+ ק.גג							שאר הרחובות					
4.5	2.5	על פי תכנית תקפה	לפי תכנית 1ע	6+ ק.גג		במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה 55% משטח המגרש	65 במגרשים ביעוד מסחרי כולל ברחוב דיזנגוף בקטע שבין הרחובות המלך גורג' ואבן גבירול ובמגרשים הגובלים ברחוב ארלוזורוב (4)	20% משטחי הבנייה הכוללים	לפי תכנית 1ע (2)		כל המגרשים	רחובות בן יהודה, דיזנגוף הירקון והגדה הדרומית של ארלוזורוב	מדרום לרחוב ארלוזורוב בתחום אזור ההכרזה			
4.5	2.5			5+ ק.גג		בקומת הגג בין הנסיגות על פי תכנית זו (ועד 65% משטח הגג באזור ההכרזה)					כל המגרשים מגרש קטן מוגרש קטן עם קיר משותף	רחובות המלך ג'ורג' ובוגרשוב				
4.5	2.5			5+ ק.גג							שאר הרחובות					
5.0	3.0			6+ ק.גג							מגרש גדול					

הערות:

- (1) שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים ע"י מכפלת התכנית, במספר הקומות הטיפוסיות ותכניות קומות הקרקע והגג התחומות בנסיגות, על פי תכנית זו. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים; ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים.
- (2) בהתאם לסעיף 4.1.2 ז(3).
- (3) מס' יחיד מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות ובהתאם לסעיף 4.1.2 ג(3).
- (4) בחישוב הצפיפות לא יכללו שטחי המסחר.
- (5) מס' קומות וגובה המבנים לא יחרוג מהגבלות הבנייה בגין שדה תעופה דב הוז.
- (6) ברחוב צר תידרש הפקעה בעומק של 1 מ' בחזית המגרש הפונה לרחוב כתנאי למימוש זכויות הבנייה על פי הטבלה. ברחובות אלה יותר קו בניין קדמי 3 מ' לאחר הרחבת הרחוב.
- (7) הוראות לתוספת על בנינים קיימים ראו סעיף 4.1.3.





6. הוראות נוספות

6.1. הוראות כלליות

<p>1. בבנייה חדשה תותר התקנת מזגנים בפיר ייעודי למטרה זו או במרפסת שירות ובלבד שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. כמו כן תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כהגדרתו בתכנית זו.</p> <p>2. בתוספות בנייה תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כאמור, או לחילופין במרפסות הפתוחות שאינן בחזית הקדמית, מתחת לגובה המעקה. בנוסף, תותר התקנת מזגנים על גבי חזיתות צדדיות ואחוריות בחלקים שאינם נצפים מהרחוב, במסתורים אחידים, בהתאם להנחיות הועדה המקומית. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין מזגנים בהתאם להוראות סעיף זה, תותר התקנתם בתחום המרפסות בחזית קדמית ובתנאי שהמעקה יהיה אטום בשטח הצבת המזגן; באם מבוקש מעקה מרפסת שאינו אטום יידרש אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, בתחום אזור ההכרזה לא תותר התקנת מזגנים במרפסות בחזית הקדמית. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לתלות מזגנים בהתאם להוראות סעיף זה, יוחלט על הצבת המזגנים בכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.</p>	<p>מזגנים</p>	<p>א. 6.1</p>
<p>1. כל יח"ד חדשה תחוייב במסתור כביסה.</p> <p>2. לא תותר הצבת מסתורי כביסה לחזית הרחוב.</p> <p>3. בבנייה חדשה לא תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור חזיתות הבניין.</p> <p>4. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין (למעט חזית קדמית כאמור לעיל) כפתרון אחיד ורציף לכל הגובה הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p> <p>5. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p>	<p>מסתורי כביסה</p>	<p>ב. 6.1</p>
<p>בנוסף לשטחי הבנייה המותרים בתכנית זו תותר הקמת מצללות בשטח ובמרווחים בהתאם לתקנות החוק ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג בצמוד לדירת הגג/חדר יציאה לגג. המרווח בין המצללה למעקה הגג לא יפחת מ-1.20 מ'. גובה המצללה לא יעלה על 3 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p> <p>2. לא תותר בניית קירות למצללה.</p> <p>3. לא יותרו מצללות משופעות.</p> <p>4. היתר הבנייה יכלול את פירוט חומרי ופרטי המצללה.</p>	<p>מצללות</p>	<p>ג. 6.1</p>
<p>1. השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשרות הבניין כגון חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזוג אויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש כדין.</p> <p>2. בתוספת לבנייה קיימת תותר הצבת מתקנים טכניים במפלס קומת הגג התחתון של הבניין במרחק שלא יפחת מ-1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר. שינויים מהאמור לעיל יותרו לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר במקרים בהם שטח הגג וצורתו אינם מאפשרים עמידה בהוראות סעיף זה.</p> <p>3. מתקנים סולריים, ארובות אוורור ומתקני תקשורת על הגג יוצבו בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין.</p>	<p>הוראות בנייה למבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין</p>	<p>ד. 6.1</p>

ולאושרת

 	<p>4. שטח חדרי המכונות למעלית ולמיזוג אוויר לא יעלה על השטח המינימלי הנדרש.</p> <p>5. בבנייה חדשה יידרש שילוב המתקנים במבנה.</p> <p>6. בנייה על גג בניין משותף תחוייב בהעתקת התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין ושילובן במבנה.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה על גג בניין יהיה הבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג התחתון ו/או הגג העליון.</p> <p>8. היתר הבנייה לבניין חדש ולתוספת בנייה על בניין קיים יכלול תכנית גגות המפרטת בין היתר את מיקום המתקנים הטכניים על הגג.</p> <p>9. בריכת שחיה:</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים:</p> <p>א. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המירבי המותר בתכנית זו.</p> <p>ב. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג; כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה, בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.</p>		
	<p>בבניינים עם קומה מסחרית יחולו בנוסף לשאר הוראות התכנית, ההוראות הבאות:</p> <p>1. החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה/סגירה קשיחה. לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין.</p> <p>2. לא תותר התקנת מזגנים על גבי החזית הפונה לרחוב.</p> <p>3. בנייה חדשה תחוייב בבניית פיר לארובות איורור לשטח המסחרי. בבנייה קיימת ימוקמו ארובות האוורור בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>4. לא יותרו שימושים תפעוליים (מחסנים, מטבחים וכד') בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>5. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבנייה.</p> <p>6. בבניינים פינתיים יחולו הוראות כאמור לעיל גם בחזית הפונה לרחוב שאינו מסחרי לרבות ההוראות הנוגעות לזיקת הנאה בתחום המרווח הקדמי כמפורט בסעיף 4.1.2.ה. (3).</p>	<p>הוראות לבניינים בעלי חזית מסחרית</p>	<p>6.1 ה.</p>
	<p>כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל חזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים אל גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, והסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר. על אף האמור לעיל, במקרה של בנייה חלקית מכוח סעיף 4.1.4, סגירת מרפסת, תוספת גזוזטראות, הקמת מעלית וכד' יקבע היקף השיפוץ הבניין על ידי הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>שיפוץ מבנים</p>	<p>6.1 ו.</p>
	<p>תותר בנייה בסמוך לתחנת דלק בהתאם למגבלות המרחק הקבועות בתמ"א 18 על שינוייה.</p>	<p>בנייה בסמוך לתחנות דלק</p>	<p>6.1 ז</p>





6.2. הוראות עיצוב ופיתוח

1. בנייה חדשה ותוספת לבנייה קיימת על פי תכנית זו תתוכנן בהתאמה למרקם הקיים הבנוי בסביבה, הכל לפי דרישות רשות רישוי/הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.
2. בקשה להיתר על פי תכנית זו תכלול בין היתר:
 - א. חזית לרחוב על רקע שני בנינים סמוכים או קטע רחוב כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר וכן הדמייה של המצב המוצע.
 - ב. התכניות יוצגו על רקע תכניות בניינים סמוכים.
 - ג. תכנית פיתוח המגרש תציג פרטי פתוח, גינון ונטיעות בחזיתות הקדמית והאחורית, וכן כמפורט בסעיף 6.2.ה, 6.5.ז, פריסת גדרות ופרטיהן, ריצופים, פתרונות חניה, מתקנים טכניים וכל הקשור לתכנית קומת הקרקע.
 - ד. פרוט חומרי גמר בחזיתות הבניין, פרטי חיבור בין בנייה קיימת וחדשה, מתקנים טכניים ואופן הסתרתם.
 - ה. תכנית המרתפים תהיה בהתאמה למיקום העצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש והמדרכה הצמודה לו, להגנה על העצים ושורשיהם. במידה וקיימים עצים בוגרים בחזית הקדמית והאחורית, יידרש שימורם או העתקתם עפ"י אישור פקיד היערות.
3. בבנייה בקיר משותף תידרש התאמה עיצובית עם הבניין הצמוד במידה והבניין הצמוד מימש את זכויות הבנייה במגרש עפ"י תכנית זו. מסמכי הבקשה להיתר בנייה יכללו פירוט תכניות/חזיתות הבניין הצמוד כולל תוספת הבנייה המותרת עפ"י תכנית זו. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לדרוש התאמת מפלסי כניסה, גובה קומות, ובנייה על הגג בהתאם לבניין הצמוד הקיים ובלבד שלא יעלה על הגובה המותר בתכנית זו.

6.3 הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסקו

<p>אזור התחום בין הרחובות ארלוזורוב, הירקון, בוגרשוב, שד' בן ציון, מרמורק ואבן גבירול שהוכרז ע"י אונסקו כאתר מורשת עולמי. מתחם זה הינו חלק מתכנית בניין עיר שתוכננה בשנות ה-30 של המאה ה-20 ע"י סר פטריק גדס והינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים, המתאפייין בין היתר בפרופורציות ייחודיות בין גודל מגרשים, גובה ונפחי הבניינים לרוחב רחובות ולמרווחים בין הבניינים. המתחם, שנבנה ברובו בין שנות ה-30-50, מתאפייין בבנייה מודרנית בסגנון הבינלאומי וקיים בו ריכוז גדול של בניינים לשימור בסגנון זה.</p> <p>עקרונות שימור המרקם שנקבעו בתכנית זו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שמירה על גובה הבנייה והמרווחים ע"י קביעת הוראות לגובה, מספר קומות מקסימלי, וקווי בניין אשר חריגה מהן תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 2. קביעת הנחיות עיצוב לשמירת המאפיינים האדריכליים של האזור כאמור בסעיף 6.3.ב' להלן. 3. קביעת תנאים לאיחוד חלקות כאמור בסעיף 6.4 להלן. 	<p>כללי</p>	<p>6.3. א.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. עיצוב מבנים ופיתוח המגרש בתחום אזור ההכרזה, יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים וההיסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים, על פי הנחיות רשות רישוי / הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ומחלקת השימור העירונית לאזור זה. בבניין קיים תידרש התאמת תוספת הבנייה למאפיינים האדריכליים של המבנה הקיים. 2. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד מהנדס העיר בדבר עמידה בהנחיות כאמור לעיל. 3. בנוסף לאמור בסעיף 6.2.3, בקשה להיתר בנייה תכלול תכניות וחזיתות של הבניין הקיים לצד המצב המוצע. מהנדס העיר רשאי לדרוש את שילובם ושמירתם של 	<p>הוראות והנחיות עיצוב</p>	<p>6.3. ב.</p>

	<p>אלמנטים אדריכליים בעלי ערך בקומות הקיימות ובקומות התוספת.</p> <p>4. עיצוב חזיתות:</p> <p>א. חומרי גמר: טיח, לבני סיליקט. במבנים קיימים ישוחזר גוון הטיח המקורי בתוספות הבנייה.</p> <p>ב. בבנייה חדשה במגרשים בעלי חזית ארוכה ביחס למרקם הקיים בסביבה, תידרש חלוקה נפחית של החזית הקדמית, לצורך התאמתה לפרופורציות החזיתות הבנויות ברחוב.</p> <p>ג. החזית הפונה לרחוב תכלול מישורי בינוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.</p> <p>ד. בבנינים קיימים לא תותר תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב, כמפורט בהוראות תכנית זו.</p> <p>5. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>6. שיפוץ המבנה הקיים יהיה עפ"י המפורט בסעיף 1.6.1.</p> <p>7. הוראות לפיתוח המגרש:</p> <p>א. בהריסה ובנייה מחדש, מפלס הגינה הקדמית יהיה ברצף עם מפלס הרחוב. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס פני הקרקע כהגדרתו בסעיף 1.9. מפלס פני הקרקע במגרשים הממוקמים ברחובות משופעים ייקבע בהתאם להגדרתו בסעיף 1.9.</p> <p>ב. במרווח הקדמי תישמר רצועה של 2.0 מ' לגינון בצמוד לגבול המגרש. שטח הגינון במרווח זה לא יפחת מ-50%.</p> <p>ג. בבקשות הכוללות מרתף תת קרקעי, תישמר רצועה ברוחב שלא יפחת מ-2.0 מ' לאורך חזית המגרש, ובעומק שלא יפחת מ-0.5 מ', מלבד שביל הגישה לכניסה לבניין ובאזור הכניסה לחניה. עבור עצים יידרש בית גידול בעומק 1.5 מ'.</p> <p>ד. לאורך יתר גבולות המגרש תישמר ככל הניתן רצועת גינון הכוללת מילוי אדמה גננית כמפורט לעיל.</p> <p>ה. תכנית הגינון תכלול שימוש בצמחיה אופיינית לתחום אזור ההכרזה.</p> <p>ו. גדרות הפונות לחזית הקדמית יהיו רציפות ככל הניתן.</p> <p>ז. פתחי הגישה לחדר אשפה, גז וכיו"צ יפנו לחזיתות הצדדיות בלבד. על אף האמור לעיל, במגרש פינתי ובמגרש בבנייה בקיר משותף, ובמידה ויוכח כי אין אפשרות למקם החדרים הנ"ל בחזיתות הצדדיות, רשאי מהנדס העיר להתיר מיקומם בחזית הקדמית, בהתאמה להנחיות הועדה המקומית לאצירת אשפה..</p> <p>8. קיוסקים אשר קיימים בהיתר בין הבניינים ברחובות המסחריים ישופצו עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p>	
---	---	--



תכנית מס' תא/3616 א - רובע 3



6.4. הוראות לאיחוד חלקות

הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות לבנייה חדשה בלבד בחלקות בהן לא בוצע הליך איחוד חלקות בעבר, ובאופן שאינו פוגע במרקם הקיים ובתנאים הבאים:

1. מחוץ לאזור ההכרזה:
 - א. איחוד של עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב.
 - ב. באיחוד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב, שאחת מהן פונה גם לרחובות דיזנגוף או בן יהודה, יחולו הוראות הבנייה של המגרשים ברחובות אלה.
 2. בתחום אזור ההכרזה:
 - א. יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
 - ב. איחוד חלקות לא יקנה זכויות של מגרש גדול בנושא של מספר קומות.
 - ג. על אף האמור לעיל הועדה המקומית רשאית לאשר בדרך של הקלה ולאחר שבחנה כי הדבר אינו פוגע במרקם בסביבת הבניין, בחלקות שאוחדו בדין ושגודלן המשותף עולה על 500 מ"ר, זכויות בנייה בהתאם למגרש גדול.
 - ד. תידרש חלוקה נפחית בחזית קדמית לצורך שמירה על קצב הבינוי הקיים לאורך החזיתות בחלקות טרם איחודן.

6.5 תנאים למתן היתר בנייה

בנוסף לתנאים למתן היתר בנייה שרשאית הועדה המקומית להתנות על פי חוק יותר היתרי הבנייה התחום תכנית זו במילוי ההוראות הבאות:

<p>6.5 א. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</p>	<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לתוספת בנייה לבניין קיים, יהיה הגשת חו"ד מהנדס מוסמך בדבר עמידתו של המבנה בתקן 413. במידה ונקבע כי קיים צורך בחיזוק המבנה, תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית לחיזוק המבנה בהתאם לתקנים הקבועים בחוק התכנון והבנייה, תקן 413 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על עידכוניו, הנחיות מנהל התכנון ומדיניות הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבנייה.</p>
<p>6.5 ב. עיצוב והתאמה לסביבה</p>	<p>חו"ד מהנדס העיר להתאמה עיצובית כאמור בסעיף 6.2.</p>
<p>6.5 ג. התחייבות לשיפוץ</p>	<p>התחייבות מבקש היתר הבנייה לביצוע שיפוץ כאמור בסעיף 6.1 ו.</p>
<p>6.5 ד. הקמת חדרי יציאה לגג ובעונה אחת</p>	<p>התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הבנייה בעת ובעונה אחת של חדרי יציאה לגג כמפורט בסעיף 4.1.4.</p>
<p>6.5 ה. מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/ב3</p>	<p>1. כל בנייה במגרשים בתחום פשט ההצפה תחויב ברישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום האמור.</p> <p>2. בבנייה חדשה:</p> <p>א. יוגש כתב שיפוי לועדה המקומית והועדה המחוזית בגין הצפת העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה וכן נקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו בתחום פשט ההצפה. כתב השיפוי ינוסח בתאום עם היועץ המשפטי של הועדה המחוזית.</p> <p>ב. יוגש נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז לרשות הניקוז ורשות נחל הירקון.</p> <p>3. בתוספות בנייה יש להגיש כתב התחייבות לאי-תביעה בגין הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו.</p>

עמוד 33 מתוך 36 פ"ט 6.5 ת"ת בגובה 14047, 18.8.2019, 29.7.2019, 24.12.2017



6.4. הוראות לאיחוד חלקות

הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות לבנייה חדשה בלבד בחלקות בהן לא בוצע הליך איחוד חלקות בעבר, ובאופן שאינו פוגע במרקם הקיים ובתנאים הבאים:

1. מחוץ לאזור ההכרזה:

א. איחוד של עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב.

ב. באיחוד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב, שאחת מהן פונה גם לרחובות דיינגוף או בן יהודה, יחולו הוראות הבנייה של המגרשים ברחובות אלה.

2. בתחום אזור ההכרזה:

א. יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.

ב. איחוד חלקות לא יקנה זכויות של מגרש גדול בנושא של מספר קומות.

ג. על אף האמור לעיל הועדה המקומית רשאית לאשר בדרך של הקלה ולאחר שבחנה כי הדבר אינו פוגע במרקם בסביבת הבניין, בחלקות שאוחדו בדיון ושגודלן המשותף עולה על 500 מ"ר, זכויות בנייה בהתאם למגרש גדול.

ד. תידרש חלוקה נפחית בחזית קדמית לצורך שמירה על קצב הבינוי הקיים לאורך החזיתות בחלקות טרם איחודן.

6.5 תנאים למתן היתר בנייה

בנוסף לתנאים למתן היתר בנייה שרשאית הועדה המקומית להתנות על פי חוק יותנו היתרי הבנייה התחום תכנית זו במילוי ההוראות הבאות:

<p>6.5. א. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</p>	<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לתוספת בנייה לבניין קיים, יהיה הגשת חו"ד מהנדס מוסמך בדבר עמידתו של המבנה בתקן 413. במידה ונקבע כי קיים צורך בחיזוק המבנה, תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית לחיזוק המבנה בהתאם לתקנים הקבועים בחוק התכנון והבנייה, תקן 413 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על עידכוניו, הנחיות מנהל התכנון ומדיניות הועדה המקומית בעת הגשת היתר הבנייה.</p>
<p>6.5. ב. עיצוב והתאמה לסביבה</p>	<p>חו"ד מהנדס העיר להתאמה עיצובית כאמור בסעיף 6.2.</p>
<p>6.5. ג. התחייבות לשיפוץ</p>	<p>התחייבות מבקש היתר הבנייה לביצוע שיפוץ כאמור בסעיף 6.1. ו.</p>
<p>6.5. ד. הקמת חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת</p>	<p>התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הבנייה בעת ובעונה אחת של חדרי יציאה לגג כמפורט בסעיף 4.1.4.</p>
<p>6.5. ה. מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/ב/3</p>	<p>1. כל בנייה במגרשים בתחום פשט ההצפה תחויב ברישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום האמור.</p> <p>2. הגשת כתב התחייבות לאי-תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה, ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.</p> <p>3. בבנייה חדשה יוגש נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז לרשות הניקוז ורשות נחל הירקון.</p>



	<p>1. אישור פקיד היערות והטמעת הנחיותיו לשימור/העתקת עצים או כל הנחיה אחרת במגרש.</p> <p>2. החפירה בתחום המגרש תעשה בהתייחס למיקום העצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש להגנה על העצים ושורשיהם.</p> <p>3. עצים בוגרים קיימים בחזיתות הקדמית ו/או האחורית ישומרו או יועתקו עפ"י אישור פקיד היערות.</p>	<p>שימור עצים</p>	<p>1.6.5</p>
	<p>בנייה חדשה תידרש בעמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה.</p>	<p>בנייה ירוקה</p>	<p>1.6.5.ז.</p>
	<p>1. לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן ו/או התחנה אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע בשלב הבקשה להיתר. בהיתר שיוצא, יובטח כי במהלך הבנייה ולאחריה לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת מתע"ן ולמתקניה בין אם המבנים יבנו עם הקמת המתע"ן ובין אם יבוצעו לאחר הקמת המתע"ן ומתקניה.</p> <p>2. בחזיתות המגרשים הגובלים ברק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס קרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שיחרור העוגנים הזמניים ו/או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נת"ע.</p> <p>3. בעת ביצוע העוגנים יש להביא בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות בכל הקשור בזרמים תועים וקורוזיה ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכד'.</p> <p>4. בתכנון רחבות כיבוי אש במגרשים הגובלים ברק"ל, יובא בחשבון מעבר מתע"ן בדרך. תכנון הרחבה יועבר לתאום עם חברת נת"ע טרם הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>5. ככל שהבנייה במגרשים הגובלים תתבצע במקביל להקמת הרק"ל, יש לתאם עם חברת נת"ע לוי"ז והסדרי תנועה לתקופת הבנייה.</p>	<p>תנאים להיתר בנייה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחובות ארלוזורוב ובן יהודה</p>	<p>1.6.5.ח.</p>
	<p>תנאי להיתר בנייה למגרש בתחום מתחם בזל (המבנים הגובלים בכיכר) ומתחם הוברמן (המבנים לאורך הרחוב) יהיה הכנת תכנית עיצוב כוללת, אשר תאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	<p>תכנית עיצוב כוללת למתחם</p>	<p>6.5 ט</p>

6.6 חניה

	<p>כניסה לחניה למגרש תותר לאחר בחינה תכנונית של אגף התנועה ומהנדס העיר או מי מטעמו, ותתוכנן בהתאמה למדיניות והנחיות הועדה המקומית ובהתאם להוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. 2. בבנייה חדשה תהיה החניה תת-קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת-קרקעית בשל צורתו וגודלו של המגרש. 3. הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידית של המגרש. ככל שידרש אזור המתנה, הוא ימוקם בתחום המגרש. 4. על אף האמור לעיל, במקרה של תוספת על בניין קיים מחוץ לאזור ההכרזה, ובשל אילוצי בנייה קיימת ונתוני מגרש, תותרנה עד 2 כניסות במקרים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. במגרשים פינתיים. ב. במקרים בהם מוצע חניון תת-קרקעי עם גישה באמצעות רמפה (לא מתקן חניה). ג. במקרים בהם קיימת חניה בהיתר. 5. בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש. המרווח הצידית השני של המגרש יפותח כשטח מגונן. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש. 6. על אף האמור לעיל, במקרה של תוספת לבניין קיים, אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן
--	--



- חניה אוטומטי במרווח הצידי, תותר הקמתו בתחום המרווח הקדמי בצמוד למרווח הצידי ובלבד שתישמר רצועה גנטית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית, למעט שביל הכניסה לבניין ואזור החנייה.
7. תנאי להיתר בנייה לתוספת לבניין קיים על פי תכנית זו יהיה ביטול חנייה במרווח הקדמי של המגרש לטובת פיתוח וגינון, אלא אם קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו.
 8. תותר כניסה לחניה משותפת למגרשים גובלים.
 9. תותר הקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותפים למגרשים גובלים בתנאי הסדרת כניסה משותפת ורישום זיקת הנאה הדדית.
 10. במגרשים ברחובות ארלוזורוב ובן יהודה הגובלים בציר רכבת קלה, יותרו חניונים תת קרקעים משותפים עם מגרשים שאינם גובלים בציר רכבת קלה, ובתאום עם נת"ע.
 11. במקרה של בנייה במגרשים גובלים, בהם באחד מן המגרשים לא ניתן להקים מספר מקומות חניה לפי התקן התקף, תותר הקמת מקומות חניה מעבר לתקן התקף כאמור במגרש השני, בכפוף למתן התחייבות לועדה המקומית בדבר בנייה בעת ובעונה אחת, רישום הערה על ייעוד לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום, התש"ל - 1970, וכן בדבר רישום זיקת הנאה.

6.7 הגבלות בגין בטיחות הטיסה

<ol style="list-style-type: none"> 1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה. 2. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון. 3. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות תעופה אזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון. 	<p>6.7 א הגבלות בגין בטיחות הטיסה נמל התעופה בן גוריון</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה התעופה דב הוז לרבות בנייה לגובה, רעש ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. 2. הקמת עגורנים ומנופים בתחום הגבלות בנייה בגין בטיחות הטיסה תותר לאחר אישור רשות תעופה אזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות לסימון. 	<p>6.7 ב הגבלות בגין שדה דב</p>

6.8 היטל השבחה

היטל השבחה ייקבע בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.

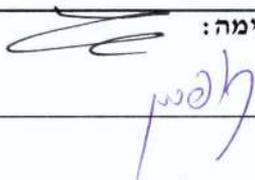
מאשרת

8. חתימות



שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:	תאריך:	מספר תאגיד:	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו			



שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:	תאריך:	מספר תאגיד:	
אדר' גילה גינסברג הברון אדר' לריסה קופמן		24.12.2017	
אגף תכנון עיר, מנהל ההנדסה, עיריית תל אביב יפו			



שם: ל.ר.	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:	תאריך:	מספר תאגיד:	



שם: ל.ר.	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	תאריך:	מספר תאגיד:	





חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' תא/3729א

שם תוכנית: תכנית רובע 4



מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: תל אביב
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/3729א תכנית רובע 4		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך	פרוטוקול	החלטה
17/04/2013	פרוטוקול 0005-13	החלטה 20
16/12/2015	פרוטוקול 0022-15	החלטה 6
18/05/2016	פרוטוקול 0012-16	החלטה 13
אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה		
תאריך 07.04.2014 ישיבה מס' 2014003		
אשרה למתן תוקף ע"י וועדת משנה לעררים		
תאריך 29.11.15, 13.1.16, 22.1.17, 9.2.17		
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת המשנה
אורלי אראל	עידו גבולי, אדריכל	תאריך 23/5/18

דורון ספיר, עו"ד
 מ"מ וסגן ראש העירייה

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 3729א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה
 ביום 2.4.14 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור
 התכנית נקבעה טענה אישור
 יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
 מנהל מינהל התכנון





דברי הסבר לתוכנית

תכנית רובע 4 היא אחת משלוש תכניות עירוניות חדשות לרובעי מרכז העיר (3, 4, 5-6). תכנית זו חלה על בנייני מגורים כולל בנייני מגורים עם חזית מסחרית בתחום שבין הרחובות בני דן בצפון, אבן גבירול ממערב (לא כולל החלקות לאורך רח' אבן גבירול), נתיבי איילון ודרך נמיר במזרח ורחוב שאול המלך בדרום (לא כולל מתחם המע"ר הצפוני, מתחם 2000 ושכונת צמרת).

התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו כמבנים לשימור במסגרת תכנית השימור תא/2650 ב ו/או בתכניות אחרות.

מצב סטטוטורי קיים:

בתחום רובע 4 חלות תכניות ראשיות משנות ה-40 של המאה ה-20: תכניות G-1 50 על שינוייה, תכניות לבנייה נמוכה ("שיכונים") - 117, 196, 122, 398, 478 הכוללות מבני קוטגים ומבנים בבנייה נמוכה. כמו כן קיימות תכניות נקודתיות ומתחמיות בבנייה גבוהה.

במהלך השנים אושרו שינויים רבים לתכניות אלה הן בתכניות רוחביות והן בתכניות נקודתיות. בין התכניות הרוחביות: תכניות 763, 1738, (תוספת קומה במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה), תכנית ס' (תוספת דירה על גגות בתים), תכנית ג' (בניית חדרי יציאה לגג) ועוד.

בשנת 1982 אושרה תכנית מתאר מפורטת "מ" החלה על בנייני מגורים בכל העיר (למעט באזורים בהם קיימת תכנית מיוחדת או תכנית עיצוב אדריכלי). התכנית עוסקת בין היתר בהסדרת זכויות בנייה למרפסות (ע"י הוספת 5%-7% לכל קומה בבניין) ומסדירה את זכויות הבנייה של רצף התכניות שקדמו לה אשר בין היתר הוסיפו קומה בתמורה להקמת קומת עמודים לצורך חניה.

זכויות הבנייה נקבעו ביחס לגודל מגרש ולרוחב רחוב בו הוא נמצא והינן בהיקף של 128% - 148% לפי סוג האזור.

גובה הבנייה המרבי עפ"י תכנית זו הינו 5 קומות על עמודים.

בשנת 2003 הוכרזו חלקים ממרכז העיר כאתר מורשת עולמית ע"י ארגון אונסקו. מתחם זה הוא חלק מתכנית בניין עיר שתוכננה בשנות ה-30 של המאה ה-20 ע"י סר פטריק ג'ס והינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים המתאפייין בין היתר בפרופורציות ייחודיות בין גודל מגרשים, גובה ונפחי הבניינים לרוחב רחובות ולמרווחים בין הבניינים. המתחם, שנבנה ברובו בין שנות ה-50-30 מתאפייין בבנייה מודרנית בסגנון הבינלאומי וקיים בו ריכוז גדול של בניינים לשימור בסגנון זה.

בתחום רובע 4 אזור ההכרזה תחום בין הרחובות שד' שאול המלך, אבן גבירול, שד' דוד המלך, דובנוב.

הכרזה זו כללה התחייבות לשמירה על ערכיו האדריכליים של המתחם, תוך קביעת מספר כללים שפורסמו כתנאים להיתר בנייה לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה:

- שמירה על גובה הבנייה בהתאם לתכניות תקפות ערב ההכרזה.
- שמירה על הרצף והמקצב הבנוי תוך הימנעות מיצירת מגרשים גדולים המייצרים חריגה מנפחי הבנייה הקיימים.
- מתן הנחיות לעיצוב, חומרי גמר, התאמה לשפה אדריכלית המאפיינת את המבנים הקיימים בתחום זה.

בשנת 2005 אושרה תמ"א 38, תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה במטרה לעודד חיזוק מבנים שהיתר הבנייה להקמתם הוצא לפני 1980. במסגרת התמ"א נוספו זכויות לעידוד חיזוק מבנים באופן גורף וללא אבחנה מקומית, על כן נקבע בסעיף 23 בתמ"א כי רשות מקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת, שבמסגרתה יותאמו הוראות התמ"א לתנאים הייחודיים של תחום הרשות.

מצב מוצע:

מטרת התכנית היא קביעת סל זכויות מקסימלי לבנייה חדשה ולתוספות, אשר מחד תעודד התחדשות מבני המגורים ברובע והגדלת היצע יחידות דיור מגוון, ומאידך תבטיח שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו.

על מנת לפשט את הליכי הרישוי והתכנון, התכנית מגדירה מסגרת כוללת לזכויות בנייה ("סל זכויות") ומחליפה את שכבות התכנון שהוספו לתכניות הראשיות לאורך השנים, כגון תכניות בניין עיר נושאות, תקנות חוק, מדיניות תכנון עירונית ופרשנויות של תכניות, כל זאת תוך התבססות על ייעודי הקרקע ופרצלציה של התכניות הראשיות המהוות את הבסיס התכנוני למבנה השלד העירוני.

התכנית מטמיעה את המדיניות העירונית בכל הנוגע לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 וכן מאמצת את הוראות הנוגעות להכרזת אונסקו.

כמו כן מבחינה התכנית בין בנייה חדשה ותוספת לבנייה קיימת, תוך קביעת מסגרת הוראות בנייה נפרדות לכל אפשרות. בבנייה חדשה, ברוב המקרים, סל הזכויות גדול יותר מסל הזכויות שבתוספת הבנייה מתוך הצורך בעידוד בנייה חדשה מחוזקת בפני רעידות אדמה, הגדלת היצע יח"ד חדש ומגוון, אפשרות לחניה תת קרקעית ובנייה בסטנדרטים משופרים.

בתוספת על בניין קיים, התכנית כוללת כלים לחידוש וחיזוק מבנים קיימים, תוך התאמת היקפי תוספות הבנייה לנפח הבניין הקיים והימנעות מתוספת מאסיבית אשר אינה מייצרת יתרונות של בניין חדש.

כמו כן, התכנית נותנת זכויות בנייה גם עבור תוספות בנייה ובנייה חדשה למבנים שאינם זכאים לתמריצים מכוח תמ"א 38 ומגרשים ריקים, הכל בהתאם להוראות התכנית.

מסמכי התכנית כוללים הוראות וכן תשריט ייעודי קרקע, ללא שינוי המצב הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.





1. זיהוי וסיווג התוכנית



שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תכנית רובע 4
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	תכנית רובע 4
	מספר התוכנית	תא/3729 א
1.2	שטח התוכנית	כ-2,825 דונם
1.3	מהדורות	מתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית עם הוראות תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התוכנית



1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב יפו
		קואורדינטה X	180349
		קואורדינטה Y	665951



1.5.2 תיאור מקום

בנייני מגורים במרכז העיר ת"א הכלולים ברובע 4.
 גבולות:
 בצפון: רחוב בני דן/רחוב הרב קוסובסקי
 במזרח: נתיבי איילון / דרך נמיר
 בדרום: רחוב שאול המלך
 במערב: רחוב אבן גבירול לא כולל חלקות הגובלות ברחוב אבן גבירול

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	תל אביב יפו
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	תל אביב-יפו
		רובע	רובע 4



1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6106	מוסדר	חלקי		
6107	מוסדר	חלקי		
6108	מוסדר	חלקי		
6110	מוסדר	חלקי		
6111	מוסדר	חלקי		
6212	מוסדר	חלקי		
6213	מוסדר	חלקי		
6217	מוסדר	חלקי		
7197	מוסדר	שלם		
7250	מוסדר	שלם		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש	לא רלוונטי
--------------	----------	------------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית	לא רלוונטי
------------------	-------------	------------



1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית



1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
50 על שינוייה	שינוי	הוראות תכנית 50 על שינוייה ממשיכות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תכנית זו.	1064	19.12.1940
G	שינוי	הוראות תכנית G על שינוייה ממשיכות לחול בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תכנית זו.	1097	11.6.1964
מ' על שינוייה	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	3137	24.6.1982
ס' על שינוייה	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	3672	25.6.1989
ג' על שינוייה	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	4208	21.4.1994
ע' 1	שינוי	הוראות תכנית ע1 ממשיכות לחול בתחום תכנית זו למעט ההוראות ששונות בתכנית זו.	5264	18.03.2003
ח'	כפיפות	הוראות תכנית ח' ממשיכות לחול בתחום התכנית.	4978	16.4.2001
2710 מעליות	שינוי	הוראות תכנית 2710 ממשיכות לחול למעט ההוראות ששונות בתכנית זו.	4540	3.7.1997
2650 תכנית לשימור מבנים	כפיפות	הוראות תכנית זו אינן חלות על בניינים שהוגדרו לשימור בתכנית 2650.	5846	4.9.2008
117 צפ' מעי לפנקס	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תכנית זו.	1112	3.7.1941
122 צפ' מז לפנקס	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תכנית זו.	1084	20.3.1941
196 שיכון הקצינים	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תכנית זו.	19	8.6.1949
398 שיכון צמרת	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תכנית זו.	542	20.6.1957
478 אזור יהודה המכבי	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תכנית זו.	598	8.5.1958
1738 בנייה מעל קומת עמודים	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	2129	6.8.1975
753 תוספת קומה ביהודה המכבי	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	1018	27.6.1963
763 תוספת קומה במקרה של בנייה על קומת עמודים	החלפה	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד.	995	14.2.1963
600 כיכר המדינה	כפיפות	הוראות תכנית רובע 4 לא יחולו בתחום תכנית על 600 שינויה.	1570	30.10.1969
567 חזיתות מסחריות	כפיפות	למעט הוראות ששונות בתכנית זו.	1161	25.2.1965
568 חזיתות מסחריות	כפיפות	למעט הוראות ששונות בתכנית זו.	1158	4.2.1965
569 חזיתות מסחריות	כפיפות	למעט הוראות ששונות בתכנית זו.	1300	1.9.1966
570 חזיתות מסחריות	כפיפות	למעט הוראות ששונות בתכנית זו.	1078	26.3.1963
1289	שינוי	במקרה של סתירה בין הוראות התכניות, יגברו הוראות תכנית זו.	1638	25.6.1970
3885	כפיפות	הוראות תכנית רובע 4 לא יחולו בתחום תכנית 3885.	7075	13.7.2015

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אגף תכנון עיר, מינהל ההנדסה עיריית תל אביב-יפו	23.5.2018		38		מחייב	הוראות התוכנית
		אגף תכנון עיר, מינהל ההנדסה עיריית תל אביב-יפו	23.5.2018	1		1: 5,000	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב-יפו			רשות מקומית		שדרות בן גוריון 68 תל אביב יפו	03-5217162	03-5216815	

1.8.2 יזם בפועל

לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

לא רלוונטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	משרד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
אגף תכנון עיר, מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב-יפו					שד' בן גוריון 68 תל אביב - יפו	03-5217162	03-5216815	



1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
התכניות הראשיות	תכנית 50 ו תכנית G
תכניות לבנייה נמוכה ("שיכונים")	תכניות מתחמיות בתחום רובע 4 - 117, 122, 196, 398, 478 בהן נקבעו מגרשים ששטחם 250-300 מ"ר בבינוי צמוד קרקע בבעלות אחת ובתים משותפים עד 3 קומות.
רחוב ראשי	רחוב בעל חשיבות במבנה הפיסי העירוני: ציר מסחרי, ציר פעילות, ציר תנועה וכד'. רחובות ראשיים הכלולים ברובע 4: פנקס, ארלוזורוב, דרך נמיר, זיבוטינסקי, ויצמן.
מגרש גדול	מגרש ששטחו 500 מ"ר ומעלה
מגרש קטן	מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר (סיווג המגרש לפי גודל ייקבע לפי שטחו נטו לאחר הפקעות)
בניין מגורים	בניין המיועד והמשמש כולו או חלקו למגורים לפי תכנית תקפה.
בניין טורי	בניין בעל שני חדרי מדרגות ראשיים לפחות, המשרתים כל אחד, באופן בלעדי, חלק מן הדירות בבניין.
קוטג'	בית צמוד קרקע שגובהו עד 3 קומות הכולל יחידת דיור אחת בבעלות אחת בכל מפלסיו. בתחום התכניות לבנייה נמוכה.
בניין קיים	כל בניין הבנוי בפועל, או בניין שהיתר הבנייה הראשון לו ניתן לפני החלטת הפקדה לתכנית זו בתאריך 27.6.2011.
בניין חדש	בנין אשר אינו בניין קיים כאמור לעיל, ובלבד שנבנה על מגרש ריק או במקום בניין שנהרס, והיתר הבנייה שלו אינו סותר את התכנית המאושרת
קו חזית הבניין	המישור החיצוני של חזית הבניין, לא כולל מרפסות, זיזים וגגונים הבולטים ממישור החזית, ולא כולל מישורים משניים שקועים או מובלטים לעומת המישור הראשי של החזית. במקרה שלא ניתן לקבוע בוודאות מהו קו החזית - ייקבע קו החזית ע"י מהנדס העיר.
מפלס פני הקרקע	מפלס המדרכה של הרחוב הגובל בחזית המגרש, מדוד ממרכז חזית המגרש. במגרש פינתי או במגרש בין שני רחובות או יותר, מפלס המדרכה בצד הרחוב הגבוה, מדוד ממרכז חזית המגרש הפונה לרחוב זה. בבניין בעל יותר מאגף אחד / כניסה אחת, תעשה המדידה באופן דומה לכל אגף / כניסה של הבניין בנפרד. במקרים בהם הפרשי הגובה בין פני הקרקע הגובלים של מגרשים שכנים גדול מ-1.2 מ', או במגרש ששיפוע הקרקע או המדרכה גדול מ-10%, או בכל מקרה של חילוקי דעות באשר להוראות סעיף זה, יקבע מפלס פני הקרקע ע"י מהנדס העיר.
קומת עמודים	חלל בקומת הקרקע מכוסה תקרה אשר נמצא בין שורת עמודים אחת או יותר, המבונה חלקית בשטחים המיועדים לשרות הבניין כגון מבואות, חדרי מדרגות, מעלית, חדר אשפה, חדר גז, מחסן וכד'.
קומת עמודים חלקית	חלל בקומת הקרקע מכוסה תקרה אשר נמצא בין שורת עמודים אחת או יותר, שגובהו מהרצפה עד תחתית התקרה 2.5 מ' ומעלה, שחלק ממנו מבונה בהיתר וכולל לפחות יחידת דיור או יחידת עסקים אחת.
רצועה מפולשת	תחום הנסיגה בבינוי קומת הקרקע לכל אורך החזיתות הפונות לרחוב, בין קו הבניין הקידמי, לבין קו הבינוי של קומת הקרקע.
בניין עם מפלסים מפוצלים	בניין בו קומה טיפוסית בנויה במפלסים שונים שהכניסה אליהם מחדר מדרגות אחד
גג הבניין הקיים	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בבניין קיים, שעליו נבנו בהיתר או ייבנו חדרי יציאה לגג, עליות גג, דירות גג, או לחילופין התוספת המותרת לפי תכנית זו. כאשר הבניין בנוי בשני אגפים או יותר שאינם במפלס אחד - המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה בכל אחד מהאגפים.

	המפלס העליון של תקרת הקומה העליונה הטיפוסית בבניין, שעליו נבנתה או תיבנה קומת גג או חדרי יציאה לגג / עליות גג על פי תכנית זו.	גג תחתון (בבנייה חדשה או בתוספת בנייה)
	הבנייה המותרת מעל מפלס גג תחתון (להלן "גג תחתון").	קומת / קומות גג
	המפלס העליון של תקרת קומת הגג (להלן "קומת גג").	גג עליון
	שטח למגורים בנוי או שייבנה על גג בניין קיים, המהווה חלק תפקודי מדירה בקומה שמתחתיו המחובר לדירה שמתחתיו במדרגות פנימיות ו/או מעלית פנימית, והרשום, או עתיד להירשם, כחלק בלתי נפרד מדירה זו.	חדר יציאה לגג
	בנייה ו/או שטח הניתן לניצול בתוך חלל גג משופע שמעל הקומה העליונה.	עליית גג
	בנייה שהוגש לגביה היתר אחד, הכולל את כל הבנייה האפשרית על הגג על פי תכנית זו, ואשר אושרה ע"י בעלי הזכויות בגג כחוק, ומבוצעת בשלב ביצוע אחד.	בניית חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת
	תוספת מרכיבים קונסטרוקטיביים הנדרשים למבנה קיים כדי לשפר עמידותו בפני רעידות אדמה.	חיזוק
	כמסומן בתשריט, אזור שהוכרז על ידי אונסקו כאתר למורשת עולמית במרכז העיר, בעל ערכים אדריכליים בסגנון הבינלאומי. מתוכו, החלק הכלול ברובע 4 תחום בין שדרות שאול המלך מדרום, אבן גבירול במערב, ציטלין בצפון ורחוב דובנוב במזרח. בנוסף להוראות הכלליות של התכנית, יחולו על המבנים באזור זה הוראות מיוחדות כמפורט בסעיף 6.3 להלן.	תחום אזור ההכרזה
	כמסומן בתשריט, תחום שטח המוגדר בתמ"א 34 / ב / 3 ובהוראות תמ"מ 5 / 2 אשר חלות עליו הוראות הנוגעות לרום מפלסי קרקע מינימליים לשם הקטנת נזקי הצפות.	תחום פשט הצפה של נחל הירקון
	ועדה מקומית לתכנון ובנייה או רשות רישוי.	הועדה המקומית
	בנייה שנבנתה על פי היתר בנייה כדין.	בנייה קיימת

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ("החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- א. עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, זאת על ידי קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבנייני מגורים בתחום רובע 4 בתל-אביב יפו.
- ב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 4 בתל-אביב יפו על פי סעיף 23 לתמ"א/38.
- ג. פישוט הליכי רישוי ומידע על ידי יצירת סל זכויות בנייה כולל לבנייה חדשה ולתוספות בנייה, אשר יחליף תכניות נושאות קודמות כגון תכניות מ' (זכויות בנייה למגורים, מרפסות וכד'), ס' (תוספת דירת גג), ג' (חדרי יציאה לגג) וכד'.
- ד. הטמעת עקרונות בנייה של הכרזת אונסקו בתחום רובע 4 הכלול באזור ההכרזה, לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים במתחם זה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת סל זכויות בנייה לבניינים חדשים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) ומימושן מותנה בעמידה בקווי הבניין ובמספר הקומות המותר. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.
 1. ברחובות שהוגדרו ראשיים - דרך נמיר, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 8 קומות וקומת גג חלקית. ברחוב ארלוזורוב תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 7 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע / עמודים / מסחרית).
 2. ברחובות שאינם ראשיים, אשר אינם כלולים בתכניות לבנייה נמוכה, כהגדרתן בתכנית זו, ושאינם בתחום הכרזת אונסקו, תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע / עמודים).
 3. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398 ו-478:
 - א. במגרשים המיועדים לבניינים משותפים תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 3 או 4 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע), בהתאם למיקום המגרש.
 - ב. במגרשים המיועדים לבניית קוטג'ים יותר חדר יציאה לגג או עליית גג.
 4. בתחום אזור הכרזת אונסקו, בין הרחובות שדרות דוד המלך, דובנוב ושדרות שאול המלך - תותר בנייה בגובה שלא יעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע / עמודים). חריגה מהגובה כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
 5. קביעת קווי בניין לבנייה חדשה כמפורט בטבלה בסעיף 5. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מקווי הבניין כאמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בנייה לתוספות לבניינים קיימים בהתאם למיקומו של המגרש במבנה העירוני ובהתאם לצורך בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. סל הזכויות כולל הוראות לתוספת על גגות, הרחבות וסגירת קומת עמודים.
 1. לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לפני 1.1.1980:
 - א. ברחובות שהוגדרו ראשיים תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית.
 - ב. ברחובות שאינם ראשיים, ושאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה כהגדרתן בתכנית זו, לבניינים קיימים שגובהם עד 6 קומות, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית.

- ג. לבניינים שגובהם 7 קומות ומעלה, מחוץ לתחום ההכרזה, תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית, ובתוך תחום ההכרזה תותר תוספת של קומת גג חלקית.
- ד. בתחום אזור הכרזת אונסקו חריגה מהגובה האמור תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ה. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398 ו-478:

1. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות או בבניינים משותפים בני שתי קומות על קומת עמודים - תותר תוספת 165% משטח גג הבניין הקיים בקומה אחת וקומת גג חלקית.
2. בקוטגים כהגדרתם בתכנית זו בתחום התכניות לבנייה נמוכה יותרו חדרי יציאה לגג על פי האמור בתכנית זו.
2. לבניינים שהיתר הבנייה להם הוצא לאחר 1.1.1980: קביעת הוראות בנייה לחדרי יציאה לגג בבניינים קיימים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.

- ג. קביעת הוראות ותנאים לחזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ"א/38 על שינוייה ונוסף הוראות לשיפוצם.
- ד. קביעת זכויות למרפסות מקורות פתוחות עד 12 מ"ר ליח"ד בממוצע.
- ה. קביעת צפיפות יח"ד בבניין חדש ובתוספת לבניין קיים.
- ו. קביעת הוראות לחניה בתחום המגרש ולטיפול בשטחים הלא בנויים במגרש.
- ז. ביטול תכניות מתאר מקומיות מ', ס' ו-ג' על שינוייהן בתחום תכנית זו בלבד.
- ח. שינוי תכניות ראשיות 50 ותכנית G על שינוייהן.
- ט. התכנית אינה פוגעת בזכויות הבנייה הקבועות בתכניות מאושרות.
- י. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	כ-2,825 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי למצב המאושר (+/-)	מצב קיים + מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
			תוספת יח"ד בהיקף של 5,100***	בנוי כ- 17,000* מאושר כ- 1,500**	מס' יח"ד	

*בנייני מגורים קיימים בפועל עד 5 קומות.

** לא כולל תכניות נקודתיות שאינן מרקמיות (תכניות לבנייה גבוהה)

***חושב לפי צפי מימוש של 50% מפוטנציאל יח"ד המתוכנן עפ"י תכנית זו.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.



3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית



3.1 טבלת שטחים

הערה: תכנית זו אינה משנה את ייעודי הקרקע והחלקות שנקבעו בתכניות הראשיות. תכנית זו אינה מגדירה תאי שטח.

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
		על פי תכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.



3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100%		על פי תכנית מאושרת אחרת	100%		על פי תכנית מאושרת אחרת





4 יעודי קרקע ושימושים

		4
	<p>4.1 שם ייעוד: ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת</p> <p>הוראות התכנית הינן לבנייני מגורים או לבנייני מגורים מעל קומת קרקע מסחרית מלאה או חלקית במגרשים באזורי מגורים או מגורים עם חזית מסחרית על פי תכניות מאושרות. הגדרות אזורי המגורים והתכליות המותרות באזורי מגורים נגזרות מתכניות מאושרות. התכנית מבחינה בין הוראות בנייה לבניין חדש לבין הוראות בנייה לתוספת לבניין קיים.</p>	4.1
	שימושים	4.1.1
	<p>תכנית זו איננה משנה את השימושים שהותרו בתכניות תקפות, למעט האמור בסעיף 4.1.3 ח2) לפיו במקרה של סגירת קומת עמודים / קומה חלקית יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע.</p>	א.4.1.1
	<p>בקומות המרתף:</p> <p>1. יותרו שימושים לפי הוראות תכנית מתאר על.</p> <p>2. במקרה של הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש, יותרו במרתף השימושים העקריים שהיו קיימים בהיתר במרתף הבניין טרם הריסתו (בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 ז' א).</p>	ב.4.1.1
	<p>בתחום תכניות 567, 568, 569, 570, בחלקות אשר אינן כלולות ברחובות הכוללים חזית מסחרית ואינן כלולות במקבצי חנויות, ובאישור הוועדה המקומית, ניתן יהיה להסב את השימוש המסחרי בקומת הקרקע למגורים על פי ההוראות לקומת הקרקע בתכנית זו.</p>	ג.4.1.1
	הוראות בנייה לבניינים חדשים	4.1.2
	<p>1. זכויות הבנייה והוראות הבנייה נקבעו על פי סוגי הרחובות, רחוב ראשי ורחוב שאינו ראשי, מיקומם ובהתייחס לתכניות לבנייה נמוכה, כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.</p> <p>2. זכויות הבנייה מוגדרות על פי נתונים נפחיים (למעט מגרשי הקוטגים, כהגדרתם בתכנית):</p> <p>א. שטחי הבנייה המירביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע על פי תכנית זו.</p> <p>ב. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה - תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש.</p> <p>3. שטחי הבנייה כאמור בסעיף (2) לעיל כוללים שטחים עיקריים, שטחי שרות (כולל מרחבים מוגנים ושטח קומה מפולשת בקומת הקרקע), פירים, מסתורים וכדומה. שטחים אלה אינם כוללים שטחי מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.2 ו' ושטחי יציעים כמפורט בסעיף 4.1.2 ב(7).</p> <p>4. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי הוראות תכנית ע'1, ועל פי סעיף 4.1.2 ז'.</p> <p>5. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו - מבוטלות.</p>	א.4.1.2 זכויות בנייה
	<p>1. מספר הקומות המרבי מפורט בטבלה בפרק 5.</p> <p>2. מספר הקומות המרבי כולל גם קומת קרקע / עמודים / עמודים חלקית ובנוסף קומת גג. בתחום אזור ההכרזה, חריגה ממספר הקומות המרבי המותר תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>3. גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ', אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.</p> <p>4. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.0 מ' אשר יימדד מרצפת הקומה ועד רצפת</p>	ב.4.1.2 גובה



<p>הקומה שמעליה.</p> <p>5. גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על סכום גובהי הקומות המותר ובנוסף מעקה הגג העליון. בתחום אזור ההכרזה, חריגה מגובהו הכולל של הבניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>6. גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות.</p> <p>7. במגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית יציע לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר. לא תותר הצמדתו לחזית הפונה לרחוב. שטחי היציעים יכללו במניין השטחים המותרים לבנייה. היציע לא יחשב כקומה במניין הקומות המותר.</p> <p>8. לא תותר הקמת קומת ביניים.</p> <p>9. מס' הקומות וגובה המבנים לא יחרוג מהגבלות הבנייה בנין שדה תעופה דב הוד</p>		
<p>1. מס' יחיד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המרביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלה בפרק 5.</p> <p>2. בחישוב מספר יחיד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, ניתן לחשב את מספר יחיד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין, בקומות המקבילות לבנייה הקיימת, ביתרת הבנייה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו על פי מקדם הבנייה הנ"ל. בכל מקרה, צפיפות יחיד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים על פי תכנית זו.</p>	<p>צפיפות (מס' יחיד מותר למגרש)</p>	<p>ג.4.1.2</p>
<p>1. שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות לפיו, ויתוכנו כנדרש על פי חוק.</p> <p>2. שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המפורטים בטבלה בפרק 5 הינם מינימליים תותר הגדלת שטחי השירות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המרביים המותרים.</p> <p>3. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית ע1 והשינויים לתכנית ע1 כמפורט בתכנית זו.</p>	<p>שטחי שירות</p>	<p>ד.4.1.2</p>
<p>1. קווי הבניין מפורטים בטבלה בפרק 5.</p> <p>2. קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הינו בהתאם לתכנית התקפות.</p> <p>3. במגרשים פינתיים הכלולים בתכניות לבנייה נמוכה הממוקמים ברחובות ראשיים וברחובות בני דן ויהודה המכבי, הגובלים במגרשים המיועדים לבנייה נמוכה, יהיה קו הבניין הצידי הגובל בבנייה הנמוכה יהיה 4.50 מ'.</p> <p>4. ברחובות ראשיים כהגדרתם בתכנית זו, בהם הוגדרה חזית מסחרית בתכניות המאושרות, יצורף השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש אל המדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר כל בנייה בשטח זה מעל או מתחת למפלס פני הקרקע, לרבות מעליות, מדרגות, מרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חניה פרטית, גדרות וכל אמצעי תחום אחרים. בתחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכות, ריהוט רחוב, נטיעות וכד'.</p> <p>5. תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זה, ובתנאים הבאים:</p> <p>א. הבלטת המרפסות תהיה כאמור בסעיף 4.1.2 ו' להלן בהתאם לקו הבניין הקדמי על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>ב. תשמרנה הנסיגות בקומת הקרקע ובקומת הגג מקו הבניין הקדמי על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>ג. בבניין פינתי יידרש אישור מהנדס העיר.</p> <p>6. בתחום אזור ההכרזה, חריגה מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית למעט</p>	<p>קווי בניין</p>	<p>ה.4.1.2</p>

עמוד 15 מתוך 38
 מס' 4.1.2 ה' 1 זיקת הנאה לתכנית
 23/5/2018
 הוועדה המחוזית לתיכנון ובנייה, 22.10.2018, 22.10.2018
 י.ג. 6.11.2018
 מועד הפקה: 22:39 03/08/2021 - עמוד 89 מתוך 121 - מונה תדפיס הוראות: 21

	<p>הקומה שמעליה.</p> <p>5. גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה הגג העליון. בתחום אזור ההכרזה, חריגה מגובהו הכולל של הבניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>6. גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות.</p> <p>7. במגרשים בעלי קומת קרקע מסחרית תותר בניית יציע לקומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 30% משטחי המסחר. לא תותר הצמדתו לחזית הפונה לרחוב. שטחי היציעים יכללו במניין השטחים המותרים לבנייה. היציע לא יחשב כקומה במניין הקומות המותר.</p> <p>8. לא תותר הקמת קומת ביניים.</p> <p>9. מס' הקומות וגובה המבנים לא יחרוג מהגבלות הבנייה בגין שדה תעופה דב הזו.</p>		
	<p>1. מס' יח"ד המירבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס פני הקרקע, מחולק במקדם צפיפות כמפורט בטבלה בפרק 5.</p> <p>2. בחישוב מספר יח"ד המותר למגרש, כל שארית השווה או עולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, ניתן לחשב את מספר יח"ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין, בקומות המקבילות לבנייה הקיימת, ביתרת הבנייה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו על פי מקדם הבנייה הנ"ל. בכל מקרה, צפיפות יח"ד לא תקטן מהצפיפות המתקבלת במסלול של תוספת על בניין קיים על פי תכנית זו.</p>	<p>ג.4.1.2</p> <p>צפיפות (מס' יח"ד מותר למגרש)</p>	
	<p>1. שטחי השירות יהיו כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ובתקנות לפיו, ויתוכננו כנדרש על פי חוק.</p> <p>2. שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת המפורטים בטבלה בפרק 5 הינם מינימליים. תותר הגדלת שטחי השרות על חשבון השטחים העיקריים ובלבד שסך השטחים הבנויים במגרש לא יעלה על סך השטחים המרביים המותרים.</p> <p>3. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיו על פי תכנית ע1 והשינויים לתכנית ע1 כמפורט בתכנית זו.</p>	<p>ד.4.1.2</p> <p>שטחי שירות</p>	
	<p>1. קווי הבניין מפורטים בטבלה בפרק 5. בבנייה חדשה התכנית אינה פוגעת בקווי הבניין על פי תכניות תקפות.</p> <p>2. קו הבניין הקדמי לחזיתות הרחובות הינו בהתאם לתכניות התקפות.</p> <p>3. במגרשים פינתיים הכלולים בתכניות לבנייה נמוכה הממוקמים ברחובות ראשיים וברחובות בני דן ויהודה המכבי, הגובלים במגרשים המיועדים לבנייה נמוכה, יהיה קו הבניין הצידי הגובל בבנייה הנמוכה יהיה 4.50 מ'.</p> <p>4. ברחובות ראשיים כהגדרתם בתכנית זו, בהם הוגדרה חזית מסחרית בתכניות המאושרות, יצורף השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש אל המדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר כל בנייה בשטח זה מעל או מתחת למפלס פני הקרקע, לרבות מעליות, מדרגות, מרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חניה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחרים. בתחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכות, ריהוט רחוב, נטיעות וכד'.</p> <p>5. תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, ובתנאים הבאים:</p> <p>א. הבלטת המרפסות תהיה כאמור בסעיף 4.1.2 ו' להלן בהתאם לקו הבניין הקדמי על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>ב. תשמרנה הנסיגות בקומת הקרקע ובקומת הגג מקו הבניין הקדמי על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>ג. בבניין פינתי יידרש אישור מהנדס העיר.</p> <p>6. בתחום אזור ההכרזה, חריגה מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת לתכנית למעט</p>	<p>ה.4.1.2</p> <p>קווי בניין</p>	

	מרפסות	מרתפים	קומת הקרקע
<p>המפורט בסעיף 4.1.2ה(5).</p>	<p>1.4.1.2</p>	<p>1.4.1.2</p>	<p>n.4.1.2</p>
<p>1. בנוסף לשטחים המרביים המותרים, יותר שטח של עד 14 מ"ר ליחיד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות, ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. חריגה מהוראה זו בתחום אזור ההכרזה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.</p> <p>3. במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן ברחוב ארלוזורוב הבלטת מרפסות בחזית קדמית לא תעלה על 1.2 מ'.</p> <p>4. שטח מרפסות העולה על האמור בסעיף (1) לעיל, יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים ויוגדר למטרה זו בלבד.</p> <p>5. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת. לא תותר סגירת המרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>6. לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות "מדלגות").</p>	<p>1. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע"1 על שינוייה.</p> <p>2. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים. שטחים אלה יוגנו או יכוסו בחומר המאפשר החדרת מי נגר עילי. במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש בתנאי הצגת פתרונות לקליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה, הקטנת שטח החילחול תהיה בכפוף להצגת פתרונות קליטת מי נגר עילי ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>3. במקרים בהם, ערב הריסת המבנה הקיים, קיים בפועל ובהיתר בנייה בקומת המרתף שימוש עיקרי, שהיווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקומת הקרקע:</p> <p>א. יותר שחזורו בקומת המרתף בבנייה החדשה, בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל. שטח זה, מס' היחידות והשימושים יהיו בהתאם למפורט בהיתר הנ"ל, ובנוסף לשטחים המותרים העל קרקעיים, לצפיפות ולשימושים המותרים עפ"י תכנית זו.</p> <p>ב. לחילופין, מחוץ לאזור ההכרזה, ובתנאי שהבקשה להיתר הבנייה כאמור בסעיף 3 לעיל הוגשה עד תאריך 29.11.2015, יותר ניווד השטח העיקרי בהתאם לשימוש הקבוע בהיתר כאמור לעיל, אל מעל מפלס הקרקע בתנאים הבאים:</p> <p>1. שימוש של מפלס המרתף העליון יהיה חניון תת קרקעי בלבד.</p> <p>2. אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הוועדה המקומית (בין אם על ידי השלמת קומות ובין אם על ידי קומה חלקית נוספת) ללא צורך בהליך של הקלה או פרסום.</p> <p>3. היקף השטח לניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר כאמור לעיל.</p>	<p>1. יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו הבניין.</p> <p>2. תתאפשר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת במקרים הבאים:</p> <p>א. במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש מאורך החזית.</p> <p>ב. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות</p>	

<p>הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.</p> <p>3. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלה ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.</p> <p>4. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.</p> <p>5. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי. ביח"ד אלה יותרו פתחי יציאה אל הגינה שתוצמד אליהן. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב לרבות בתחום הרצועה המפולשת.</p> <p>6. חניה במגרש בהתאם למפורט בסעיף 6.6.</p>	
<p>1. במקרה של בנייה חדשה של בניין אשר ערב הריסתו היה בנוי בקיר משותף עם בניין קיים:</p> <p>א. קו הבניין הצידי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ-2.5 מ'. ב. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין.</p> <p>2. במקרה של בנייה חדשה של בניינים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה המקומית רשאית לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.</p> <p>3. בבנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בין שתי חלקות שאחת מהן פונה לרחוב ראשי, יחולו הוראות הבנייה החלות ברחובות הראשיים. במקרה בו סך שטח שתי החלקות הינו 750 מ"ר ומעלה, תחול מגבלת תכנית 4.1.2 א'ב.</p> <p>4. בבנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בין שתי חלקות שאחת מהן ממוקמת בתחום התכניות לבנייה נמוכה והשניה ברחוב יהודה המכבי, יחולו הוראות הבנייה החלות ברחוב יהודה המכבי. במקרה בו סך שטח שתי החלקות הינו 750 מ"ר ומעלה, תחול מגבלת תכנית 4.1.2 א'ב.</p> <p>5. בבנייה בקיר משותף, במקרה שהבנייה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו, תידרש התאמה עיצובית.</p>	<p>ט 4.1.2</p> <p>בנייה בקיר משותף</p>
<p>1. שטחי הבנייה המירביים על הגג ייקבעו על פי הנסיגות כאמור בסעיף 2 להלן, ויכללו שטחים עיקריים, שטחי שרות, פירים, מסתורים וכד'; לא כולל מצללות כמפורט בסעיף 6.1 ג' להלן.</p> <p>2. בבניינים בהם שתי הקומות העליונות הינן חלקיות, הנסיגות יהיו כדלקמן:</p> <p>א. הקומה החלקית התחתונה תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית. ב. הקומה החלקית העליונה תבנה אף היא בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ובנסיגה שלא תפחת מ-2.0 מ' מקו החזית האחורית. ג. במגרשים פינתיים קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת מחזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת. ד. במגרשים תלת פינתיים או במגרשים בהם שטח הגג לא מאפשר בנייה בנסיגות האמורות, הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, רשאית להתיר שינויים בנסיגות כאמור.</p> <p>3. בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת.</p>	<p>י 4.1.2</p> <p>קומות גג חלקיות</p>

<p>4. במגרשים בהם חלות תכניות לבנייה נמוכה, קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2.0 מ' מקו החזית הקדמית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-2.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-1.2 מ' בחזית הקדמית הנותרת.</p> <p>5. על אף האמור לעיל, במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכנית נמוכה מ-50% משטח הגג כהגדרתו בתכנית, או מימדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5.0 מ', יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין.</p> <p>6. במגרשים פינתיים בהם מתקבלת תכנית נמוכה מ-50% או מימדי שטח קומת הגג החלקית קטנים מ-5.0 מ', נסיגה מקו אחת החזיתות הקדמיות לא תפחת מ-3.0 מ' ומקו החזית השניה לא תפחת מ-1.2 מ'.</p> <p>7. בתחום אזור ההכרזה יחולו הוראות כאמור לעיל ובלבד שתכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובלוטות).</p> <p>8. יותרו יח"ד נפרדות בכפוף לצפיפות המקסימלית המותרת במגרש ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחברו בגרם מדרגות פנימי.</p> <p>9. הגובה המרבי של קומת הגג העליונה, כולל מעקה הגג העליון (בין אם הבנייה על הגג כוללת קומה חלקית אחת או שתיים), לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפתה. הועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת אותה קומה. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה כאמור לעיל תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>10. גובה המתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג העליונה, למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור, שגבהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. כמו כן תותר הבלטת מבנה המעלית עד 5.0 מ' כאמור. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>11. השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 6.1.ד.</p>	
<p>לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר ועל מנת להתאים את הבנייה המוצעת לבניינים הסמוכים הקיימים ברחוב, ניתן יהיה להתיר בניית גג משופע בקוטג'ים בתחום התכניות לבנייה נמוכה ובכפוף להוראות הבאות:</p> <p>1. לא יותר עירוב של בניית עליות גג וחדרי יציאה לגג בקוטג'ים בעלי קיר משותף.</p> <p>2. עליית גג בבניין בעל קיר משותף תחייב הגשת תכנית כוללת למבנה בכללותו ובפתרון זהה לבניינים הצמודים.</p> <p>3. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג, עד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>4. שיפוע הגג מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.</p> <p>5. לא יותר חיתוך של מישור הגג אלא לטובת מרפסת גג בחזית האחורית. שטח מרפסת הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.</p> <p>6. המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע. לא תותר הבלטת המתקנים מעבר למישורי הגג לרבות חדרי מכונות למעליות. קולטי השמש ימוקמו במקביל לשיפוע הגג ובצמוד לו.</p> <p>7. עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין ובהעדר רישום כנ"ל - על פי הסכמה של בעלי הזכויות במקרקעין כחוק, ותירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.</p>	<p>4.1.2.יא עליות גג בקוטג'ים ובקוטג'ים טוריים</p>



	4.1.3	4.1.3
<p>הוראות לתוספות בנייה לבניינים קיימים</p> <p>1. הוראות פרק זה מתייחסות לתוספת זכויות בנייה לבניינים קיימים על ידי תוספת קומות, חדרי יציאה לגג, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת אגף, סגירת קומת עמודים / קומה חלקית ושטח למרפסות.</p> <p>2. הוראות תכנית זו לא יחולו על בניינים שמתקיים לגביהם אחד או יותר מהתנאים הבאים:</p> <p>א. בניין שסומן כבניין לשימור בתכנית בתוקף ביום תחילת תכנית זו.</p> <p>ב. בניין שסומן ו/או הוכרז לשימור בפרסום בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק או בתכנית שהופקדה לפני מתן תוקף לתכנית זו.</p> <p>ג. בניין שנקבע כמבנה לשימור לפני יום תחילתה של תכנית זו על ידי הועדה לשימור אתרים על פי התוספת הרביעית לחוק.</p>		א.4.1.3
<p>1. חיזוק בפני רעידות אדמה ושיפוץ - כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 - עמידות מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.</p> <p>2. תוספת קומות על פי תכנית זו הינן בהתאמה למספר הקומות הקיים בבניין ולסוג הרחוב בו הוא נמצא.</p> <p>3. שטח קומות התוספת (למעט קומות גג חלקיות) יהיה לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם. לא תותר חריגה מקונטור זה. במידה ותבוצענה הרחבות ליח"ד הקיימות או תוספת אגף, יחושב שטח הגג עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, שטח הגג יכלול את שטחן של מרפסות אלה.</p> <p>4. שטחי הבנייה - בתוספת זכויות הבנייה כאמור בתכנית זו נכללים שטח עיקרי, שטח שירות, ומרחבים מוגנים. שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחים אלה כמפורט בסעיף 4.1.3 ט'.</p> <p>5. שטח בנייה קיימת על הגג:</p> <p>א. בתחום אזור ההכרזה - שטח בנייה קיימת בהיתר בנייה על הגג מתוקף תכניות לתוספות בנייה על גגות כגון ג', ס', או תכניות נקודתיות לבנייה על הגג וכן בנייה מתוקף תמ"א 38, ייכלל בשטח התוספת המותרת בתכנית זו. ניתן יהיה להשלים את יתרת השטחים המותרים על פי תכנית זו, או להתאים את הבנייה הקיימת להוראות תכנית זו.</p> <p>ב. מחוץ לאזור ההכרזה - במקרה של בנייה קיימת למגורים על הגג (דירת גג או חדר יציאה לגג), שנבנתה מכוח התכניות המפורטות בסעיף א לעיל, למעט תמ"א 38, ושהיתר להקמתה ניתן לפני החלטת ההפקדה לתכנית זו (מיום 27.6.2011) יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה, מעליה קומה מלאה נוספת, ובנוסף קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.</p> <p>2. במקרים בהם הבנייה על הגג קיימת בהיתר בנייה ב-2 קומות, תותר השלמת כל אחת מהקומות עד לקונטור קומה מלאה ומעליה קומת גג חלקית בהתאם להוראות ס"ק 9 להלן.</p> <p>3. הוראה זו לא תחול בתחום מגרשים ברחובות הראשיים על פי הגדרות תכנית זו ועל מבנים בגובה 7 קומות ומעלה. במבנים אלה, בניה קיימת על הגג תיכלל בשטח התוספת על פי תכנית זו.</p> <p>6. מס' קומות - במניין הקומות בבניין נכללת גם קומת קרקע / עמודים / עמודים חלקית וקומת ביניים. בתחום אזור ההכרזה תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרת בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	כללי	ב.4.1.3

- 7. גובה קומת התוספת** (כולל גובה קומת גג) יהיה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, למעט במקרים בהם על פי חוות דעת הנדסית תדרש רצפת מעבר שתצריך גובה קומה העולה על 3.40 מ'. גובה הקומה יקבע על פי חוות דעת הנדסית.
- 8. נסיגות** בקומות התוספת יהיו כדלקמן:
- א. קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקווי החזית הקדמית, לא כולל מרפסות ובליטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רחב החזית, תמדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.
- ב. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו-1.2 מ' מקו החזית הקדמית הנוותרת. במגרשים בהם קיימות שלוש חזיתות קידמיות, רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, להתיר שינויים בנסיגות כאמור.
- ג. שאר החזיתות של קומות התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים. לא כולל מרפסות ובליטות, או על פי קונטור הבניין, כולל הרחבה במידה ותבוצע על פי תכנית זו או תכניות תקפות.
- ד. מחוץ לתחום אזור ההכרזה רשאית הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, להתיר בינוי בתחום הנסיגות לצורך התאמה תכנונית למצב הקיים, עבור המשכו הרציף של חדר המדרגות בקונטור חדר המדרגות הקיים, וכן מעלית, כאמור בסעיף 13 להלן.
- 9. הוראות לקומת הגג -**
- א. בתחום אזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(8). חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ב. מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות כאמור לעיל.
- ג. יותרו יח"ד נפרדות כמפורט בסעיף 4.1.3.ה' להלן ו/או שטחים שיוצמדו ליח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג ויחוברו בגרם מדרגות פנימי.
- ד. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגבהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה (עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג) תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ה. השימושים המותרים על הגג העליון כמפורט בסעיף 6.1.ד'.
- ו. במרפסת הגג הצמודה לדירות הנמצאות בקומת הגג יותרו בריכות שחיה כמפורט בסעיף 6.1.ד'.
- ז. בבנייה בקיר משותף, במקרה שהבנייה הקיימת על גג המבנה הצמוד בנויה על פי תכנית זו, תידרש התאמה עיצובית.
- 10. רכיבי חיזוק הבניין** יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. לשם כך תותר הבלטתם מעבר לקווי הבניין המותרים בתכנית המאושרת. כמו כן תותר השלמת מישורי החזית ברצף עם רכיבי החיזוק. כל זאת, ובלבד שתשמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתכנית בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

11. הוראות להקמת מרחבים מוגנים

מרחבים מוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש על פי תכנית ראשית. במידה ונמצא כי לא ניתן למקם את המרחב המוגן בתחום קווי הבניין כאמור לעיל, תותר חריגה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי, ועד 3 מ' מגבול המגרש האחורי ובכפוף לתנאים הבאים:

- א. מרחב מוגן הבולט מעבר לקו בניין צידי יהיה במרחק של 3 מ' לפחות מקו החזית הקדמית (לא כולל מרפסות בולטות), בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- ב. רחב המרחב המוגן הבולט מקו בניין צידי או אחורי לא יעלה על 7 מ', בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- ג. מרחב מוגן בקיר משותף יהיה כמפורט בסעיף 4.1.3 ז' להלן.
- ד. הבלטת מרחב מוגן כאמור בקומות התוספת תותנה בהרחבת כל הדירות הקיימות באגף שמתחתיו. שטחים אלה יהיו במסגרת שטחי ההרחבה המותרים.
- ה. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי הקבוע בתכנית הראשית.
- ו. בנוסף לאמור לעיל, בתחום אזור ההכרזה מיקומם וקווי הבניין של המרחבים המוגנים מעבר לקבוע בתכניות הראשיות יהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מחלקת השימור.

12. לבנינים קיימים שמספר הקומות הבנוי בהן נמוך מהמותר על פי התכניות הראשיות**כהגדרתן בתכנית זו, תותר השלמת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, כמפורט להלן:**

- בבנינים קיימים כאמור, שאינם בתחום הרחובות הראשיים, תותר השלמת עד קומה אחת, בנוסף למס' קומות התוספת על פי תכנית זו בכפוף לתנאים הבאים:
- א. שטח הקומה יהיה לפי קונטור הקומה הקיימת כאמור בסעיף 4.1.3 ב.3.
 - ב. מס' יח"ד ייקבע בהתאם לקביעת הצפיפות בקומות התוספת כאמור בסעיף 4.1.3 ה.
 - ג. לצורך הסדרת שטחי מרפסות קיימות שנבנו על פי תכניות ראשיות, תותר תוספת שטח של עד 7% משטח המגרש לכל קומה קיימת, כפי שנקבע בתכנית מ' המבוטלת בתכנית זו, וכן לקומה הנוספת מכוח סעיף זה, בנוסף להרחבות המותרות ובמסגרת קווי בניין המותרים על פי התכנית הראשית.

13. הבלטת חדרי מדרגות ומעלית תותר בכפוף לתנאים הבאים:

א. מחוץ לאזור ההכרזה:

1. הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/ 2710.
 2. תותר החלפה בין פיר מעלית חיצונית לחדר המדרגות הקיים, בכפוף להוראות תא/ 2710 ובתנאי שקו הבניין הצידי לא יפחת מ-2 מ' מגבול המגרש הצידי ובצמידות ככל האפשר ליתר התוספת המובלטת במידה וקיימת או מוצעת.
 3. במקרים בהם הוכח כי לא ניתן לתכנן תוספת מדרגות בחזיתות צדיות (בניינים בהם שני כיווני אוויר או בניינים בהם חדר מדרגות קדמי) תותר חריגה מקו בניין קדמי בהתאם להוראות תא/ 2710 ובמימדים המינימליים כנדרש על פי חוק.
- ב. בתחום אזור ההכרזה:
1. יחולו ההוראות כאמור בסעיף א' באשר להבלטת פיר המעלית בחזית הצידי.
 2. לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית קדמית.
 3. לא תותר הבלטת חדרי מדרגות מחוץ לקווי הבניין.
- ג. הוראות אלה לא יחולו על מגרשים בהם מותרת בניית קוטגיים כהגדרתם בתכנית זו.

14. תוספת על בנינים הבנויים במפלסים מפוצלים

א. תוספת זו תותר בבניינים בהם קיימים מפלסים מפוצלים בהפרש של עד חצי קומה.

ב. מחוץ לאזור ההכרזה תתאפשר השוואת גבהים בין רצפות הבניין, לצורך יצירת מפלס רציף. ההגבהה בחזית הבניין תותנה בחוות דעת מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות.

ג. בתחום אזור ההכרזה לא תותר השוואת גבהים כאמור לעיל, בחזית הפונה לרחוב. בחזית האחורית השוואת הגבהים תותנה בחוות דעת מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות.

15. בתחום אזור ההכרזה לא תותר הפיכת קומה צמודת קרקע או קומת קרקע מוגבהת לקומה מפולשת או קומה חלקית.

16. **קווי בניין** - הינם על פי התכניות הראשיות. חריגה מקווי בניין תהיה בהתאם להוראות תכנית זו במקרים הבאים: תוספת קומה בקונטור קומה קיימת לפי סעיף 1.3.4(ב3), רכיבי חיזוק לפי סעיף 1.3.4(ב10), מרחבים מוגנים לפי סעיף 1.3.4(ב11), חדרי מדרגות ומעלית לפי סעיף 1.3.4(ב13) ומרפסות לפי סעיף 1.3.4(ט).

1. ברחובות הראשיים:

א. **רחובות פנקס** (לא כולל חלקות הבנויות בבנייה נמוכה הכלולות בתחום תכנית 122), **נמיר, ז'בוטינסקי וויצמן**: תותר השלמת בנייה עד 8 קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.

ב. **רחוב ארלוזורוב**: תותר השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.

2. בשאר הרחובות שאינם בתחום התכניות לבנייה נמוכה:

א. **מחוץ לאזור ההכרזה:**
1. לבניינים קיימים **שגובהם עד 6 קומות**, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.

2. לבניינים קיימים **שגובהם 7 קומות ומעלה**, כולל קומת קרקע מלאה/חלקית/ מפולשת תותר תוספת של עד שתי קומות וקומת גג חלקית על פי תכנית זו.

3. במקרה של בנייה קיימת על הגג כמפורט בסעיף 1.3.4(ב5), תותר תוספת בנייה בהתאם לקבוע בסעיף זה.

ב. **בתחום ההכרזה:**

1. לבניינים קיימים **שגובהם עד 6 קומות**, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית על פי הוראות תכנית זו.

2. לבניינים קיימים **שגובהם 7 קומות ומעלה**, כולל קומת קרקע מלאה / חלקית / מפולשת, תותר תוספת של עד קומת גג חלקית.

3. תוספת קומות מעל תוספת הקומות המותרות בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

3. בתחום תכניות 117, 122, 196, 398, 478 לבנייה נמוכה:

א. בבניינים משותפים צמודי קרקע בני 2 קומות בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת של קומה וקומת גג חלקית. תכנית הבניה הכוללת של קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% משטח הגג כהגדרתו בסעיף 1.3.4(ב3) ובכפוף לנסיגות כמפורט בסעיף 1.3.4(ב8).

ב. בבניינים משותפים בני 2 קומות על קומת עמודים בהם קיימת בהיתר יותר מיחידת דיור אחת, תותר תוספת כאמור בס"ק א' לעיל, וכן סגירת קומת עמודים לפי הוראות סעיף 1.3.4(ח).



ג.4.1.3
תוספת קומות למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980

<p>ג. בקוטגים על פי הגדרתם בתכנית זו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת חדר יציאה לגג בהתאם להוראות חדרי יציאה לגג בסעיף 4.1.4. 2. הוועדה המקומית רשאית להתיר עליות גג על פי הוראות סעיף 4.1.2, על מנת להתאים את הבנייה המוצעת לבניינים הסמוכים הקיימים ברחוב, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר. 3. מגרשים הבנויים בקיר משותף יחויבו בסוג גג זהה ובתיאום עיצובי. 		
<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בנייה או הרחבתם של חדרי יציאה לגג קיימים בהיתר בהתאם לאמור בסעיף 4.1.4 להלן. 2. תותר סגירת קומת עמודים כמפורט בסעיף 4.1.3 ח' להלן. 3. תותר תוספת מרפסות כמפורט בסעיף 4.1.3 ט', למעט באזור ההכרזה, בו לא תותר תוספת מרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית. 	<p>תוספות בנייה לבניינים שהוצא היתר לבנייתם החל מ- 1.1.1980</p>	<p>ד.4.1.3</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. מספר יח"ד המרבי בקומה / קומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית. 2. במקרים בהם לא ניתן לקבוע את צפיפות המגורים לפי קומה טיפוסית, תחושב הצפיפות על פי חלוקת סה"כ יח"ד קיימות בהיתר בניה בקומות הבנויות במלואן, במספר הקומות המלאות בבניין. 3. בקומת הגג ייקבע מס' יח"ד על ידי חלוקת סך שטח קומת הגג ב-70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית כאמור לעיל. 4. במקרה של סגירת קומת עמודים/חלקית תותר תוספת יח"ד כמפורט בסעיף 4.1.3 ח(9). 5. שטח חדרי יציאה לגג לא יבוא במניין השטחים לחישוב מספר יח"ד. 6. בחישוב מספר יח"ד, שארית השווה או העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה ליח"ד נוספת. שארית קטנה מ-0.5 תעוגל כלפי מטה. במקרה בו לא ניתן לממש את מלוא סך יח"ד כפי שהתקבלו בחלוקת סך השטחים במקדם, לא יותרו תוספת שטחים, תוספת קומות, הקלות בקווי בניין, ניווד זכויות וכדומה, לצורך מימוש מלוא סך יח"ד. 	<p>צפיפות (מס' יח"ד לתוספת)</p>	<p>ה.4.1.3</p>
<p>הוועדה המקומית רשאית לאשר, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, הרחבות בבניינים קיימים בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחזוקו כנגד רעידות אדמה או בהוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הרחבת דירות קיימות, כולל דירות קיימות בהיתר במרתף, תבוצע ברצף אנכי במלוא גובה הבניין, במסגרת קווי הבניין המותרים (למעט האמור בסעיף 4.1.3 ב(11) ד' ובהיקף של עד 25 מ"ר ליח"ד. תוספת זו תותנה במתן פתרון מיגון על פי חוק. שטח מרחבים מוגנים, דירתיים או קומתיים, יכללו במסגרת שטחי ההרחבה כאמור, וימוקמו כמפורט בסעיף 4.1.3 ב(11) לעיל. 2. ניתן לפצל את שטחי ההרחבה במספר אגפים בכפוף לבנייה ברצף אנכי במלוא גובה הבניין. 3. בניית אגף הכולל תוספת יחידות דיור: הבנייה תותר בתחום קווי הבניין המותרים ותיבנה ברצף אנכי בכל קומות הבניין. מספר הקומות יהיה כמספר קומות המבנה הקיים כולל תוספת הקומות מכוח תכנית זו. יחידות הדיור יכללו מרחב מוגן על פי החוק. 4. בבניינים בהם חלה תכנית המאפשרת הרחבות, שטח ההרחבה יהיה על פי תכנית ההרחבות או על פי תכנית זו, הגדול מבניהם. 5. בתחום אזור ההכרזה חריגה, מקו בניין קדמי לצורך הרחבות תהווה סטייה ניכרת לתכנית. 	<p>הרחבות בבניינים שהוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1.1.1980</p>	<p>ו.4.1.3</p>

<p>1. בבניינים הבנויים בקיר משותף הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף הקיים מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד לצורך הרחבת דירות קיימות כמפורט בסעיף 1.4.1.3, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149, ובכפוף לכל דין. בתחום אזור ההכרזה, הארכת הקיר משותף תותר בחזית האחורית בלבד.</p> <p>2. בבניינים קיימים שאינם בנויים בקיר משותף, תותר בנייה בקיר משותף במרווח הצידי בלבד, במסגרת ההרחבה המותרת כאמור בסעיף 1.4.1.3. בכפוף להגשת בקשות להיתר בנייה, של שני המגרשים בעת ובעונה אחת, התחייבות בעלי המגרשים לביצוע תוספות הבנייה בעת ובעונה אחת וביצוע פרסום לפי סעיף 149. בתחום אזור ההכרזה תוספת הבנייה על פי סעיף זה תמוקם כך שלא תחשף לחזית הרחוב ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית / רשות רישוי כמפורט בסעיף 6.3.</p>	<p>בנייה בקיר משותף</p>	<p>4.1.3 ז</p>
<p>1. בנוסף להרחבות ולשטחים המותרים לבנייה מעל גג הבניין הקיים, תותר סגירת קומת עמודים מפולשת / קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו חזית הבניין.</p> <p>2. בשטח שייסגר יותר שמוש למגורים (להרחבת דירות קיימות ו/או יח"ד חדשות), שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים. הוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית. בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. בינוי בקומת העמודים יהיה בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. הבינוי יהיה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים.</p> <p>ב. הרצועה המפולשת תהיה רציפה.</p> <p>4. במקרה של סגירת קומת עמודים מפולשת המיועדת לחניה, תותנה הסגירה בשמירה על מס' מקומות החניה הקיים במגרש בהיתר, גם אם במיקום אחר במגרש. החניה במגרש תהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.6.</p> <p>5. בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת.</p> <p>6. התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומת העמודים המפולשת / קומת עמודים חלקית (כגון: שעוני מים, בלוני גז, חדרי אשפה וכד') ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בתחום הבניין למעט הרצועה המפולשת. במקרים בהם קיימת קומת קרקע בנויה במלואה או חלקית, והוכח כי לא ניתן לשלב במסגרת הבינוי פתרון לתשתיות כאמור, יהיה הפתרון באישור מהנדס העיר.</p> <p>7. במידה וקומת העמודים תשמש למגורים ו/או משרד למקצועות חופשיים, ניתן יהיה להנמיך את רצפת הקומה לגובה הנידרש לקומת מגורים על פי תקנות התכנון והבנייה.</p> <p>8. הדירות שיתווספו יכללו מרחב מוגן על פי החוק.</p> <p>9. שטח יח"ד שיתווספו בקומת העמודים המפולשת / קומת עמודים חלקית לא יפחת מ-35 מ"ר שטחים כוללים, כולל מרחב מוגן, ולא כולל שטחים נלווים בתת הקרקע בהתאם להוראות תכנית ע"ב במידה ויצורפו לדירה.</p> <p>10. ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת העמודים לשטחי הדירה בקומה שמעל.</p> <p>11. במרווחים הצידיים והאחורי בלבד, תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירות בקומת הקרקע ופתחי יציאה מיח"ד לחצרות הצמודות, ובלבד שתישמר הגישה לשטחים משותפים ומתקנים טכניים המשרתים את כלל דיירי הבניין. לא תותר הצמדת שטחי חוץ אלה במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב. פתחי היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר כתנאי להיתר בנייה.</p>	<p>סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית)</p>	<p>4.1.3 ח</p>



<p>1. בתחום אזור ההכרזה:</p> <p>א. בקומות הקיימות, בחזית הקדמית לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>ב. בקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן אלא על פי שיקול דעת של הוועדה המקומית לאחר היוועצות עם מחלקת השימור.</p> <p>ג. תוספת או הבלטת מרפסות בחזית האחורית יהיו בהתאם למפורט להלן.</p> <p>2. מחוץ לאזור ההכרזה:</p> <p>א. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין קדמי ואחורי לא תעלה על 1.6 מ', למעט במקרה של בניית מרפסת חדשה בקומות התוספת מעל קונטור מרפסת קיימת החורגת מ-1.6 מ'.</p> <p>ב. בתחום רצועת המתע"ן (שאינה בתחום אזור ההכרזה) שיעור הבלטת המרפסות מעבר לקו בניין קדמי יהיה על פי תכניות תקפות (עד 1.2 מ').</p> <p>ג. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור ההבלטה כאמור לעיל ובלבד ששטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליחיד ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. במניין שטחים אלה יכללו מרפסות חדשות ומרפסות קיימות בין אם הן סגורות ובין אם פתוחות. לא תותר סגירתן של המרפסות החדשות.</p> <p>ד. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו בהתאם להנחיות מהנדס העיר. במקרה זה לא תידרש מחיצת הפרדה בין חלל המגורים למרפסת הסגורה.</p> <p>3. שטח מרפסות או חלקי מרפסות קיימות שאינן בולטות מקווי חזיתות הבניין ומקווי הבניין המותרים לא ייחשב במניין שטח המרפסות הפתוחות כאמור לעיל.</p> <p>4. יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה החזית. תידרש התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר בכל הנוגע לאופן שילובן.</p> <p>5. אם לא נוצל סך יחידות הדיור האפשרי בבניין בקומות התוספת, וחזית דירה אחת מתפרשת על פני חזית של מספר דירות בקומות הטיפוסיות שמתחתיה, תותר הקמת מרפסת, בשטח הנדרש בהתאמה לקומות הטיפוסיות, ובתנאי התאמה עיצובית בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>6. לא יותר ניצול שטחי המרפסות למטרה אחרת ולא תותר סגירתן למעט האמור בסעיף 1 לעיל. להבטחת הוראה זו תרשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>7. יותר שילוב רכיבי חיזוק במרפסות תוך שמירה על הרצועה המפולשת בחזית הקדמית על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>8. המרפסות ייבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השניה.</p> <p>9. תנאים לתוספת או הרחבת מרפסות קיימות יהיה התחייבות מבקש היתר הבנייה לבניית המרפסות בעת ובעונה אחת וחידוש כולל של חזית הבניין.</p>	<p>תוספת מרפסות בבניינים קיימים</p>	<p>ט.4.1.3</p>
<p>הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר סגירת מרפסות מקורות בבניין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' (24.6.1982) ובכפוף להוראות הבאות:</p> <p>1. חוות דעת מהנדס העיר באשר לאי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין בגין סגירת המרפסות.</p> <p>2. בחזית קדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד. אמצעי הצללה יהיו בהתאם לפרט שיאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>3. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין. תכנית זו תכלול פרטי סגירת המרפסות כולל פרוט החומרים אשר יבטיחו שמירת מראהו החיצוני וערכיו האדריכליים של הבניין ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>	<p>סגירת מרפסות בבניינים קיימים</p>	<p>י.4.1.3</p>



	<p>4. סגירת המרפסות תעשה מחומרים עמידים בפני חלודה והשפעות מזג אוויר.</p> <p>5. סגירת מרפסות בחזית הפונה לרחוב תבוצע בעת ובעונה אחת בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>6. סגירת מרפסות בחזית שאינה פונה לרחוב תותר לאחר יידוע כל בעלי הזכויות בבניין ובכפוף לאמור בסעיפים (1)-(4) לעיל. סגירת המרפסות, אף אם לא תבוצע בעת ובעונה אחת בכל קומות הבניין בחזיתות אלה, תבוצע בהתאם לתכנית המאושרת לכל הבניין, כאמור בס"ק 3 לעיל.</p> <p>7. הוראה זו לא תחול על מרפסות "מדלגות" שנבנו בהפרש גובה של 2 קומות ויותר. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>8. סגירת או פתיחת מרפסות בתחום אזור ההכרזה תהיה בכפוף להיועצות עם מחלקת שימור.</p>	
	<p>1. זכויות והוראות הבנייה למרתפים יהיו על פי תכנית ע'1 על שינוייה.</p> <p>2. תכנית המרתף ונושא חלחול כאמור בסעיף 4.1.2.</p> <p>3. תותר הרחבת יח"ד קיימות בהיתר בנייה במרתף כמפורט בסעיף 4.1.3.</p>	<p>מרתפים</p> <p>יא. 4.1.3</p>

<p>4.1.4 הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים</p>		<p>4.1.4</p>
<p>הוראות פרק זה מתייחסות לבניית חדרי יציאה לגג לבניינים בהם תוספת הבנייה עפ"י תכנית זו הינה חדרי יציאה לגג בלבד כמפורט בסעיף 4.1.3.d וכן הרחבת חדרי יציאה לגג קיימים שאושרו לפי תכניות ג' ו-1680 או תוספת חדרי יציאה לגג במקרה של חדרי יציאה קיימים מתוקף תכניות ג' או 1680. חדרי היציאה לגג ייבנו בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. יותר חדר יציאה לגג, אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה, אשר הגישה אליו תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד.</p> <p>2. חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג הצמוד לדירה שבקומה העליונה של הבניין, כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בגג משותף על פי הסכמה של בעלי הזכויות קבוע בחוק, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף.</p> <p>3. שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי היציאה לגג הינו לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובלטות.</p>	<p>כללי</p> <p>א. 4.1.4</p>	
<p>השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות, וכל שטחי השירות השייכים לדירה, וכולל שטח מרחב דירתי מוגן אם ייבנה.</p>	<p>שטחי בנייה</p> <p>ב. 4.1.4</p>	
<p>תכנית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג או משטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם, לא כולל מרפסות ובלטות. שטח זה יכלול חדרי היציאה לגג, שטחי שירות של כלל הבניין וחדרים טכניים, לא כולל שטח מצללות.</p>	<p>תכנית</p> <p>ג. 4.1.4</p>	
<p>1. גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3.0 מ', מדוד מפני רצפת הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.</p> <p>2. הגובה המרבי של הבנייה על הגג, כולל מעקה הגג העליון, לא יעלה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. גובה המתקנים הטכניים ומבנה המעלית על הגג לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג התחתון למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור שגבהם יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, רשאית להתיר הגבהת המעקה עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג. בתחום אזור ההכרזה חריגה מהגובה המפורט בסעיף זה (עד 5.0 מ' ממפלס רצפת קומת הגג) תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>	<p>גובה</p> <p>ד. 4.1.4</p>	
<p>1. חדרי היציאה לגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקידמית ו-2.0 מ' מקו החזית האחורית. במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנוותרת.</p> <p>2. הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, רשאית להתיר שינויים בנסיגות כאמור במקרים הבאים:</p>	<p>בנייה בנסיגה מחזיתות הבניין</p> <p>ה. 4.1.4</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בנייה לבניינים חדשים - מצב מוצע / 1

קווי בניין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מ')	מקדם צפיפות (3)	אחוזי בנייה כוללים מעל הכניסה הקובעת	שטחי בנייה		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	תאור מקום	מס' תא שטח	יעד
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				
 צידי אחורי	קדמי	לפי תוכנית מאושרת אחרת	לפי תכנית 1ע	+ 8 ק. גג	מחושב מסה"כ השטחים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת: בכל המגרשים 90 - למעט במגרשים ברחובות יהודה המכבי, נמיר, ארלוזורוב - 65	(1)	לפי תכנית 1ע (2)	20% מסך השטחים הכוללים (1)	ראה שטחים כוללים (1)	לפי תכנית מאושרת אחרת	ברחובות הראשיים: פנקס, דרך נמיר, ז'בוטינסקי, ויצמן	1	לפי תכנית מאושרת אחרת
				+ 7 ק. גג							רחוב ארלוזורוב		
				+ 6 ק. גג							בתחום אזור ההכרזת אונסקו		
				+ 6 קומות גג							שאר הרחובות		

5. טבלת זכויות והוראות בנייה לבניינים חדשים - מצב מוצע / 2

מס' תא שטח	יעוד	תאור מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה			מקדם צפיפות (3)	גובה מבנה (מ')	מספר קומות		קווי בניין (מטר)						
				מעל מפלס הכניסה הקובעת	שטחי שירות מינימליים	עיקרי			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחוזי בנייה כוללים מעל הכניסה הקובעת	מטח לכניסה הקובעת	שירות/ עיקרי	מטח לכניסה הקובעת	קדמי	צידי (7)	אחורי
1	לפי תכנית מאושרת אחרת	בתחום התכנית לבנייה נמוכה	לפי תכנית מאושרת אחרת	(1)	(1)	20% מסך שטחים הכוללים (1)	לפי תכנית 1ע (2)	(1)	מחושב מסה"כ השטחים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת: בכל המגרשים - 90 למעט במגרשים ברחוב יהודה המכבי - 65	על פי סעיף 4.1.2 ב'	+4 ק. גג (4)	לפי תכנית 1ע	לפי תוכנית מאושרת אחרת	3	5		
											+3 ק. גג (5)(4)						
											+6 ק. גג						
											+6 ק. גג (6)						
1	לפי תכנית מאושרת אחרת	קוטגיים כהגדרתם בתכנית זו	לפי תכנית מאושרת אחרת	לפי תכנית 1ע	לפי תכנית 1ע	בהתאם לראפט שטחי שירות מיום 7.2.2007 החלטה מס' 9-22007-4	לפי תכנית 1ע	1 יח"ד	2 קומות + חדרי יציאה לגג / עליית גג על פי סעיף 4.1.4	לפי תכנית 1ע	2.5	4.5	2.5	4.5			
															30% לקומה		
															30% לקומה		
															50% בשתי קומות, מקסימום 33% בקומה		
25% לקומה																	

מס' תא שטח 1

לפי תכנית מאושרת אחרת



הערות לטבלה:

(1) שטחי הבנייה הכוללים המותרים (שטחים עיקריים ושטחי שרות), מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מחושבים על ידי מכפלת התכנית במספר הקומות הטיפוסיות ותכסיות קומות הקרקע והגג, התחומות בנסיגות על פי תכנית זו. שטחי שרות מוגדרים כשטחים מינימליים מתוך סך השטחים הכוללים; ניתן להגדילם ללא חריגה מסך השטחים המותרים.

(2) וכן בהתאם לסעיף 4.1.2. ז' (3)

(3) מס' יח"ד מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת, מחולק במקדם הצפיפות ובהתאם לסעיף 4.1.2. ג'. צפיפות יח"ד תחושב מהשטח הכולל המותר לבנייה מעל הכניסה הקובעת.



(4) תנאי למימוש הזכויות ונפח הבנייה יהיה בנייה משותפת בעת ובעונה אחת של המבנים הבנויים בקיר משותף.

(5) בתחום תכנית 122, במגרשים אשר יימצא כראוי לאחדם תכנונית לכדי מגרש בן 500 מ"ר ומעלה לפי חו"ד הוועדה המקומית תותר קומה אחת נוספת.

(6) באיחוד חלקות או בבנייה בקיר משותף בעת ובעונה אחת תותר בנייה של 8 קומות ועוד קומת גג חלקית.

(7) במגרשים פינתיים הכלולים בתכניות לבנייה נמוכה, הממוקמים ברחובות ראשיים או ברחובות בני דן ויהודה המכבי, הגובלים במגרשים המיועדים לבנייה נמוכה, קו הבניין הצידי

הגובל בבנייה הנמוכה יהיה 4.50 מ'.

(8) זכויות הבניה הינן בהתאם לתכנית התקפה, למעט האמור בתכנית זו, ובנוסף הרחבה עד 25 מ"ר במסגרת קווי הבניין הכוללת שטח לממ"ד.

(9) על פי פירוט המגרשים בתכנית 122.





6. הוראות נוספות

6.1 הוראות כלליות

<p>1. בבנייה חדשה תותר התקנת מזגנים בפיר ייעודי למטרה זו או במרפסת שירות ובלבד שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. כמו כן תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כהגדרתו בתכנית זו.</p> <p>2. בתוספות בנייה תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כאמור, או לחילופין במרפסות הפתוחות שאינן בחזית הקדמית, מתחת לגובה המעקה. בנוסף, תותר התקנת מזגנים על גבי חזיתות צדיות ואחוריות בחלקים שאינם נצפים מהרחוב, במסתורים אחידים, בהתאם להנחיות הועדה המקומית. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין מזגנים בהתאם להוראות סעיף זה, תותר התקנתם בתחום המרפסות בחזית קדמית ובתנאי שהמעקה יהיה אטום בשטח הצבת המזגן. באם מבוקש מעקה מרפסת שאינו אטום יידרש אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. על אף האמור לעיל, בתחום אזור ההכרזה לא תותר התקנת מזגנים במרפסות בחזית הקדמית. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לתלות מזגנים בהתאם להוראות סעיף זה, יוחלט על הצבת המזגנים בכפוף לשיקול דעת ועדה מקומית.</p>	<p>א. 6.1 מזגנים</p>
<p>1. כל יח"ד חדשה תחוייב במסתור כביסה.</p> <p>2. לא תותר הצבת מסתורי כביסה לחזית הרחוב.</p> <p>3. בבנייה חדשה לא תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור חזיתות הבניין.</p> <p>4. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין (למעט חזית קדמית כאמור לעיל) כפתרון אחיד ורציף לכל הגובה הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p> <p>5. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p>	<p>ב. 6.1 מסתורי כביסה</p>
<p>בנוסף לשטחי הבנייה המותרים בתכנית זו תותר הקמת מצללות בשטח ובמרווחים בהתאם לתקנות החוק ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג בצמוד לדירת הגג/חדר יציאה לגג המרווח בין המצללה למעקה הגג לא יפחת מ-1.20 מ'. גובה המצללה לא יעלה על 3 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p> <p>2. לא תותר בניית קירות למצללה.</p> <p>3. לא יותרו מצללות משופעות.</p> <p>4. היתר הבנייה יכלול את פירוט חומרי ופרטי המצללה.</p>	<p>ג. 6.1 מצללות</p>
<p>1. השימושים המותרים על הגג העליון יהיו למתקנים טכניים לשרות הבניין כגון חדרי מכונות למעלית, מתקנים למיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות אוורור, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש כדין.</p> <p>2. בתוספת לבנייה קיימת תותר הצבת מתקנים טכניים במפלס קומת הגג התחתון של הבניין במרחק שלא יפחת מ-1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר. שינויים מהאמור לעיל יותרו לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר במקרים בהם שטח הגג וצורתו אינם מאפשרים עמידה בהוראות סעיף זה.</p> <p>3. מתקנים סולריים, ארובות אוורור ומתקני תקשורת על הגג יוצבו בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובכפוף לכל דין.</p>	<p>ד. 6.1 הוראות בנייה למבנים ומתקנים טכניים על גג הבניין</p>

		<p>4. שטח חדרי המכוונות למעלית ולמיזוג אוויר לא יעלה על השטח המינימלי הנדרש.</p> <p>5. בבנייה חדשה יידרש שילוב המתקנים במבנה.</p> <p>6. בנייה על גג בניין משותף תחוייב בהעתקת התשתיות הקיימות על הגג באופן אשר ישרת את כלל דיירי הבניין ושילובן במבנה.</p> <p>7. תנאי להיתר בנייה על גג בניין יהיה הבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג התחתון ו/או הגג העליון.</p> <p>8. היתר הבנייה לבניין חדש ולתוספת בנייה על בניין קיים יכלול תכנית גגות המפרטת בין היתר את מיקום המתקנים הטכניים על הגג.</p> <p>9. בריכת שחיה:</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרוניות למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים:</p> <p>א. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המירבי המותר בתכנית זו.</p> <p>ב. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג; כמו כן יותר מעקה שקוף לבריכה, בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.</p>
<p>6.1 ה. הוראות לבניינים בעלי חזית מסחרית</p>		<p>בבניינים עם קומה מסחרית יחולו בנוסף לשאר הוראות התכנית, ההוראות הבאות:</p> <p>1. החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה/סגירה קשיחה. לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין.</p> <p>2. לא תותר התקנת מזגנים על גבי החזית הפונה לרחוב.</p> <p>3. בנייה חדשה תחוייב בבניית פיר לארובות איורור לשטח המסחרי. בבנייה קיימת ימוקמו ארובות האוורור בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>4. לא יותרו שימושים תפעוליים (מחסנים, מטבחים וכד') בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>5. עיצוב החזית המסחרית, חומרי גמר, שילוט ואמצעי הצללה יפורטו בהיתר הבנייה.</p> <p>6. בבניינים פינתיים יחולו הוראות כאמור לעיל גם בחזית הפונה לרחוב שאינו מסחרי לרבות ההוראות הנוגעות לזיקת הנאה בתחום המרווח הקדמי כמפורט בסעיף 4.1.2 ה(4).</p>
<p>6.1 ו. שיפוץ מבנים</p>		<p>כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו אשר יכלול בין היתר גימור כל חזיתות הבניין, עבודות טיח וצבע, העתקת מתקנים אל גג הבניין החדש, גינון, שיפוץ גדרות, והסדרת קומת הקרקע, הכל על פי הנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר. על אף האמור לעיל, במקרה של בנייה חלקית מכוח סעיף 4.1.4, סגירת מרפסת, תוספת גזוזטראות, הקמת מעלית וכד' - יקבע היקף שיפוץ הבניין על ידי הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
<p>6.1 ז. בנייה בסמוך לתחנות דלק</p>		<p>תותר בנייה בסמוך לתחנת דלק בהתאם למגבלות המרחק הקבועות בתמ"א 18 על שינוייה.</p>

6.2. הוראות עיצוב ופיתוח

1. בנייה חדשה ותוספת לבנייה קיימת על פי תכנית זו תתוכנן בהתאמה למרקם הקיים הבנוי בסביבה הכל לפי דרישות רשות רישוי/הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.
2. בקשה להיתר על פי תכנית זו תכלול בין היתר:
 - א. חזית לרחוב על רקע שני בנינים סמוכים או קטע רחוב כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר וכן הדמייה של המצב המוצע.
 - ב. התכניות יוצגו על רקע תכניות בניינים סמוכים.
 - ג. תכנית פיתוח המגרש תציג פרטי פתוח, גינון ונטיעות בחזיתות הקדמית והאחורית, וכן מיקום עצים בוגרים כמפורט בסעיף 6.2ה, 6.5ו', פריסת גדרות ופרטיהן, ריצופים, פתרונות חניה, מתקנים טכניים וכל הקשור לתכנית קומת הקרקע.
 - ד. פרוט חומרי גמר בחזיתות הבניין, פרטי חיבור בין בנייה קיימת וחדשה, מתקנים טכניים ואופן הסתרתם.
 - ה. תכנית המרתפים תהיה בהתאמה למיקום העצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש והמדרכה הצמודה לו, להגנה על העצים ושורשיהם. במידה וקיימים עצים בוגרים בחזית הקדמית והאחורית, יידרש שימורם או העתקתם עפ"י אישור פקיד היערות.
3. בבנייה בקיר משותף תידרש התאמה עיצובית עם הבניין הצמוד במידה והבניין הצמוד מימש את זכויות הבנייה במגרש עפ"י תכנית זו. מסמכי הבקשה להיתר בנייה יכללו פירוט תכניות/חזיתות הבניין הצמוד כולל תוספת הבנייה המותרת עפ"י תכנית זו. הועדה המקומית, לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר, תהיה רשאית לדרוש התאמת מפלסי כניסה, גובה קומות, ובנייה על הגג בהתאם לבניין הצמוד הקיים ובלבד שלא יעלה על הגובה המותר בתכנית זו.

6.3 הנחיות עיצוביות למגרשים הנמצאים בתחום אזור הכרזת אונסקו

6.3

כללי

א.6.3

אזור התחום בין הרחובות שד' שאול המלך, אבן גבירול, שד' דוד המלך, דובנוב שהינו חלק מאזור שהוכרז כאתר מורשת עולמי על ידי אונסקו, ורובו ממוקם בתחום רובע 3 ורובע 5 הממוקמים מערבית לרחוב אבן גבירול. אזור ההכרזה הינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים המתאפייין בין היתר בפרופורציות ייחודיות בין גודל מגרשים, גובה ונפחי הבניינים לרוחב רחובות ולמרווחים בין הבניינים. המתחם, שנבנה ברובו בין שנות ה-60-30 מתאפייין בבנייה מודרנית בסגנון הבינלאומי וקיים בו ריכוז גדול של בניינים לשימור בסגנון זה. עקרונות שימור המרקם שנקבעו בתכנית זו:

1. שמירה על גובה הבנייה והמרווחים ע"י קביעת הוראות לגובה, מספר קומות מקסימלי, וקווי בניין אשר חריגה מהן תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
2. קביעת הנחיות עיצוב לשמירת המאפיינים האדריכליים של האזור כאמור בסעיף 6.3ב' להלן.
3. קביעת תנאים לאיחוד חלקות כאמור בסעיף 6.4 להלן.

הנחיות
והוראות
עיצוב

ב.6.3

1. עיצוב מבנים ופיתוח המגרש בתחום אזור ההכרזה, יהיה בהתאמה למאפיינים האדריכליים וההיסטוריים של המבנים הקיימים ושל המרקם הקיים, על פי הנחיות רשות רישוי / הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר ומחלקת השימור העירונית לאזור זה. בבניין קיים תידרש התאמת תוספת הבנייה למאפיינים האדריכליים של המבנה הקיים.
2. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד מהנדס העיר בדבר עמידה בהנחיות כאמור לעיל.
3. בנוסף לאמור בסעיף 6.2.3, בקשה להיתר בנייה תכלול תכניות וחזיתות של

הבניין הקיים לצד המצב המוצע. מהנדס העיר רשאי לדרוש את שילובם ושמירתם של אלמנטים אדריכליים בעלי ערך בקומות הקיימות ובקומות התוספת.

4. עיצוב חזיתות:

א. חומרי גמר: טיח, לבני סיליקט. במבנים קיימים ישוחזר גוון הטיח המקורי בתוספות הבנייה.

ב. בבנייה חדשה במגרשים בעלי חזית ארוכה ביחס למרקם הקיים בסביבה, תידרש חלוקה נפחית של החזית הקדמית, לצורך התאמתה לפרופורציות החזיתות הבנויות ברחוב.

ג. החזית הפונה לרחוב תכלול מישורי בינוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.

ד. בבנינים קיימים לא תותר תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב, כמפורט בהוראות תכנית זו.

5. גגות המבנים יהיו שטוחים.

6. שיפוץ המבנה הקיים יהיה עפ"י המפורט בסעיף 1.6.1.

7. הוראות לפיתוח המגרש:

א. בהריסה ובנייה מחדש, מפלס הגינה הקדמית יהיה ברצף עם מפלס הרחוב. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס פני הקרקע כהגדרתו בסעיף 1.9. מפלס פני הקרקע במגרשים הממוקמים ברחובות משופעים ייקבע בהתאם להגדרתו בסעיף 1.9.

ב. במרווח הקדמי תישמר רצועה של 2.0 מ' לגינון בצמוד לגבול המגרש. שטח הגינון במרווח זה לא יפחת מ-50%.

ג. בבקשות הכוללות מרתף תת קרקעי, תישמר רצועה ברוחב שלא יפחת מ-2.0 מ' לאורך חזית המגרש, ובעומק שלא יפחת מ-0.5 מ', מלבד שביל הגישה לכניסה לבניין ובאזור הכניסה לחניה. עבור עצים יידרש בית גידול בעומק 1.5 מ'.

ד. לאורך יתר גבולות המגרש תישמר ככל הניתן רצועת גינון הכוללת מילוי אדמה גננית כמפורט לעיל.

ה. תכנית הגינון תכלול שימוש בצמחיה אופיינית לתחום אזור ההכרזה.

ו. גדרות הפונות לחזית הקדמית יהיו רציפות ככל הניתן.

ז. פתחי הגישה לחדר אשפה, גז וכיו"צ יפנו לחזיתות הצדיות בלבד. על אף האמור לעיל, במגרש פינתי ובמגרש בבנייה בקיר משותף, ובמידה ויוכח כי אין אפשרות למקם החדרים הנ"ל בחזיתות הצדיות, רשאי מהנדס העיר להתיר מיקומם בחזית הקדמית, בהתאמה להנחיות הועדה המקומית לאצירת אשפה.

8. קיוסקים אשר קיימים בהיתר בין הבניינים ברחובות המסחריים ישופצו עפ"י הנחיות מהנדס העיר.





6.4 הוראות לאיחוד חלקות

הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות עבור בנייה חדשה בלבד באופן שאינו פוגע במרקם הקיים ובתנאים הבאים:

1. מחוץ לאזור ההכרזה:
 - א. איחוד של עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב.
 - ב. באיחוד שתי חלקות או בבנייה בקיר משותף בשתי חלקות, שאחת מהן פונה לרחוב ראשי והשניה פונה לרחוב שאינו ראשי, יחולו ההוראות של המגרשים ברחובות הראשיים. תכנית הבנייה תהיה על פי סעיף 4.1.2 א'ב'.
 - ג. באיחוד שתי חלקות או בבנייה בקיר משותף בשתי חלקות, שאחת מהן ממוקמת בתחום תכנית לבנייה נמוכה והשניה פונה לרחוב ראשי או לרחוב יהודה המכבי, יחולו ההוראות, ובכלל זה קווי בניין של המגרשים ברחובות הראשיים / יהודה המכבי. תכנית הבנייה תהיה על פי סעיף 4.1.2 א'ב'.
2. בתחום אזור ההכרזה:
 - א. יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב בהן לא בוצע הליך איחוד חלקות בעבר. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.
 - ב. תידרש חלוקה נפחית בחזית קדמית לצורך שמירה על קצב הבינוי הקיים לאורך החזיתות בחלקות טרם איחודן.
 3. פתרון חניה תת קרקעי משותף.

6.5 תנאים למתן היתר בנייה

בנוסף לתנאים למתן היתר בנייה שרשאית הוועדה להתנות עפ"י חוק, יותנו היתרי הבנייה בתחום תכנית זו במילוי ההוראות הבאות:

<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לתוספת בנייה לבניין קיים, יהיה הגשת חו"ד מהנדס מוסמך בדבר עמידתו של המבנה בתקן 413. במידה ונקבע כי קיים צורך בחיזוק המבנה, תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית לחיזוק המבנה בהתאם לתקנים הקבועים בחוק התכנון והבנייה, תקן 413 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על עידכוניו. הנחיות מנהל התכנון ומדיניות הוועדה המקומית בעת הגשת היתר הבנייה.</p>	<p>6.5 א. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</p>
<p>חוות דעת מהנדס העיר להתאמה עיצובית כאמור בסעיף 6.2.</p>	<p>6.5 ב. עיצוב והתאמה לסביבה</p>
<p>התחייבות מבקש היתר הבנייה לביצוע שיפוץ כאמור בסעיף 6.1.</p>	<p>6.5 ג. התחייבות לשיפוץ</p>
<p>1. התחייבות מבקשי היתר לביצוע הבנייה בעת ובעונה אחת של חדרי היציאה לגג כמפורט בסעיף 4.1.4.</p> <p>2. התחייבות מבקשי היתר לבנייה בעת ובעונה אחת של בניינים משותפים הבנויים בקיר משותף במבני אחד בתחום התכנית לבנייה נמוכה, כמפורט בהערה (4) לטבלה בפרק 5.</p>	<p>6.5 ד. התחייבות לבנייה בעת ובעונה אחת</p>
<p>1. כל בנייה במגרשים בתחום פשט ההצפה תחויב ברישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום האמור.</p> <p>2. בבנייה חדשה:</p> <p>א. יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית והוועדה המחוזית בגין הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה וכן נקיטתה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להגרם כתוצאה ממיקומו בתחום פשט ההצפה. כתב השיפוי ינוסח בתאום עם היועץ</p>	<p>6.5 ה. מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/ב/3</p>

סוף 6.5 ה' תקן בהגשת היתר בנייה
 עמוד 35 מתוך 38
 תאריך: 29.7.2019, 18.8.2019
 י.ג. 8400, 14047. ראו הערה לתקן 6.5 א'.

	<p>המשפטי של הועדה המחוזית.</p> <p>ב. יוגש נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז לרשות הניקוז ורשות נחל הירקון בתוספות בנייה יש להגיש כתב התחייבות לאי-תביעה בגין הצפות העוללות להגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העוללות להגרם כתוצאה ממיקומו.</p>	
	<p>1. אישור פקיד היערות והטמעת הנחיותיו לשימור/העקת עצים או כל הנחיה אחרת במגרש.</p> <p>2. החפירה בתחום המגרש תעשה בהתייחס למיקום העצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש להגנה על העצים ושורשיהם.</p> <p>3. עצים בוגרים קיימים בחזיתות הקדמית ו/או האחורית ישומרו או יועתקו עפ"י אישור פקיד היערות.</p>	<p>1.6.5 שימור עצים</p>
	<p>1. בבנייה חדשה תידרש עמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה.</p>	<p>1.6.5 בנייה ירוקה</p>
	<p>1. לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן ולא תתחנה אלא לאחר שהתבצע תאו עם נת"ע בשלב הבקשה להיתר. בהיתר ייוצא יובטח כי במהלך הבנייה ולאחריה לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת מתע"ן ולמתקניה בין אם המבנים יבנו עם הקמת המתע"ן ובין אם יבוצעו לאחר הקמת המתע"ן ומתקניה.</p> <p>2. בחזיתות המגרשים הגובלים ברק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתחום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים ו/או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נת"ע.</p> <p>3. בעת ביצוע העוגנים יש להביא בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה בכל הקשור ע"ע שימוש בעוגנים מבודדים וכד'.</p> <p>4. בתכנון רחבת כיבוי אש במגרשים הגובלים ברק"ל יובא בחשבון מעבר מתע"ן בדרך. תכנון הרחבה יועבר לתאום עם חברת נת"ע טרם הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>5. ככל שהבנייה במגרשים הגובלים ברק"ל תתבצע במקביל להקמת הרק"ל יש לתאם עם חברת נת"ע לוי"ז והסדרי תנועה לתקופת הבנייה.</p>	<p>ח.6.5 תנאים להיתר בנייה למגרשים הגובלים ברצועת לתכנון רק"ל ברחוב ארלוזורוב</p>
	<p>תנאי להיתר בנייה במגרשים הממוקמים בתחום רדיוסי המגן בבאר ארלוזורוב, יהיה הטמעת הנחיות משרד הבריאות.</p>	<p>ט.6.5 תנאים להיתר בנייה בתחום רדיוסי המגן של באר ארלוזורוב</p>
	<p>תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תאגיד המים על כך שלהבנייה המוצעת יש מענה במסגרת תכנית האב למים וביוב.</p>	<p>י.6.5 אישור תאגיד המים העירוני</p>
6.6 חניה		
	<p>כניסה לחניה למגרש תותר לאחר בחינה תכנונית של אגף התנועה ומהנדס העיר או מי מטעמו, ותתוכנן בהתאמה למדיניות והנחיות הועדה המקומית ובהתאם להוראות הבאות:</p> <p>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>2. בבנייה חדשה תהיה החניה תת-קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת-קרקעית בשל צורתו וגדלו של המגרש.</p> <p>3. הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידי של המגרש. ככל שידרש אזור המתנה, הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> <p>4. על אף האמור לעיל, במקרה של תוספת על בניין קיים מוחץ לאזור ההכרזה, ובשל אילוצי בנייה קיימת ונתוני מגרש, תותרנה עד 2 כניסות במקרים הבאים:</p> <p>א. במגרשים פינתיים.</p>	

6.4 הוראות לאיחוד חלקות

הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר, רשאית לאשר איחוד חלקות עבור בנייה חדשה בלבד באופן שאינו פוגע במרקם הקיים ובתנאים הבאים:

1. מחוץ לאזור ההכרזה:

א. איחוד של עד שתי חלקות הפונות לאותו רחוב.

ב. באיחוד שתי חלקות או בבנייה בקיר משותף בשתי חלקות, שאחת מהן פונה לרחוב ראשי והשניה פונה לרחוב שאינו ראשי, יחולו ההוראות של המגרשים ברחובות הראשיים. תכנית הבנייה תהיה על פי לסעיף 4.1.2 א' 2 ב'.

ג. באיחוד שתי חלקות או בבנייה בקיר משותף בשתי חלקות, שאחת מהן ממוקמת בתחום תכנית לבנייה נמוכה והשניה פונה לרחוב ראשי או לרחוב יהודה המכבי, יחולו ההוראות, ובכלל זה קווי בניין, של המגרשים ברחובות הראשיים / יהודה המכבי. תכנית הבנייה תהיה על פי לסעיף 4.1.2 א' 2 ב'.

2. בתחום אזור ההכרזה:

א. יותר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב בהן לא בוצע הליך איחוד חלקות בעבר. סך שטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר.

ב. תידרש חלוקה נפחית בחזית קדמית לצורך שמירה על קצב הבינוי הקיים לאורך החזיתות בחלקות טרם איחודן.

3. פתרון חנייה תת קרקעי משותף.

6.5 תנאים למתן היתר בנייה

בנוסף לתנאים למתן היתר בנייה שרשאית הוועדה להתנות עפ"י חוק, יותנו היתרי הבנייה בתחום תכנית זו במילוי ההוראות הבאות:

<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לתוספת בנייה לבניין קיים, יהיה הגשת חו"ד מהנדס מוסמך בדבר עמידתו של המבנה בתקן 413. במידה ונקבע כי קיים צורך בחיזוק המבנה, תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית לחיזוק המבנה בהתאם לתקנים הקבועים בחוק התכנון והבנייה, תקן 413 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על עידכוניו, הנחיות מנהל התכנון ומדיניות הוועדה המקומית בעת הגשת היתר הבנייה.</p>	<p>6.5 א. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</p>	
<p>חוות דעת מהנדס העיר להתאמה עיצובית כאמור בסעיף 6.2.</p>	<p>6.5 ב. עיצוב והתאמה לסביבה</p>	
<p>התחייבות מבקש היתר הבנייה לביצוע שיפוץ כאמור בסעיף 6.1 ו.</p>	<p>6.5 ג. התחייבות לשיפוץ</p>	
<p>1. התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע הבנייה בעת ובעונה אחת של חדרי הניצאה לגג כמפורט בסעיף 4.1.4. 2. התחייבות מבקשי ההיתר לבנייה בעת ובעונה אחת של בניינים משותפים הבנויים בקיר משותף במבני אחד בתחום התכניות לבנייה נמוכה, כמפורט בהערה (4) לטבלה בפרק 5.</p>	<p>6.5 ד. התחייבות לבנייה בעת ובעונה אחת</p>	
<p>1. כל בנייה במגרשים בתחום פשט ההצפה תחויב ברישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011 בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום האמור. 2. הגשת כתב התחייבות לאי-תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה, ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו. 3. בבנייה חדשה יוגש נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז לרשות הניקוז ורשות נחל הירקון.</p>	<p>6.5 ה. מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2 / 5 ותמ"א 34 / ב / 3</p>	



	<p>1. אישור פקיד היערות והטמעת הנחיותיו לשימור/העתקת עצים או כל הנחיה אחרת במגרש.</p> <p>2. החפירה בתחום המגרש תעשה בהתייחס למיקום העצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש להגנה על העצים ושורשיהם.</p> <p>3. עצים בוגרים קיימים בחזיתות הקדמית ו/או האחורית ישומרו או יועתקו עפ"י אישור פקיד היערות.</p>	<p>שימור עצים</p>	<p>1.6.5</p>
	<p>1. בבנייה חדשה תידרש עמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה.</p> <p>1. לא תבוצע כל עבודה ולא תותר הנחת תשתיות בתחום רצועת המתע"ן ו/או התחנה אלא לאחר שהתבצע תאו עם נתייע בשלב הבקשה להיתר. בהיתר שיוצא יובטח כי במהלך הבנייה ולאחריה לא תהיה כל פגיעה או הפרעה להקמת מתע"ן ולמתקניה בין אם המבנים ייבנו עם הקמת המתע"ן ובין אם יבוצעו לאחר הקמת המתע"ן ומתקניה.</p> <p>2. בחזיתות המגרשים הגובלים ברק"ל במפלס הקרקע תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים ו/או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נתייע.</p> <p>3. בעת ביצוע העוגנים יש להביא בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה בכל הקשור ע"ע שימוש בעוגנים מבודדים וכד'.</p> <p>4. בתכנון רחבת כיבוי אש במגרשים הגובלים ברק"ל יובא בחשבון מעבר מתע"ן בדרך. תכנון הרחבה יועבר לתאום עם חברת נתייע טרם הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>5. ככל שהבנייה במגרשים הגובלים ברק"ל תתבצע במקביל להקמת הרק"ל יש לתאם עם חברת נתייע לויז' והסדרי תנועה לתקופת הבנייה.</p>	<p>בנייה ירוקה</p> <p>תנאים להיתר בנייה למגרשים הגובלים ברצועה לתכנון רק"ל ברחוב ארלוזורוב</p>	<p>1.6.5 ח.6.5</p>
	<p>תנאי להיתר בנייה במגרשים הממוקמים בתחום רדיוסי המגן בבאר ארלוזורוב, יהיה הטמעת הנחיות משרד הבריאות.</p>	<p>תנאים להיתר בנייה בתחום רדיוסי המגן של באר ארלוזורוב</p>	<p>1.6.5 ט</p>
	<p>תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תאגיד המים על כך שלהבנייה המוצעת יש מענה במסגרת תכנית האב למים וביוב.</p>	<p>אישור תאגיד המים העירוני</p>	<p>1.6.5</p>
6.6 חניה			
	<p>כניסה לחניה למגרש תותר לאחר בחינה תכנונית של אגף התנועה ומהנדס העיר או מי מטעמו, ותוכנון בהתאמה למדיניות והנחיות הועדה המקומית ובהתאם להוראות הבאות:</p> <p>1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>2. בבנייה חדשה תהיה החניה תת-קרקעית ולא תותר חניה במפלס הקרקע למעט מקרים חריגים בהם יוכח כי לא ניתן להתקין חניה תת קרקעית בשל צורתו וגדלו של המגרש.</p> <p>3. הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידי של המגרש. ככל שידרש אזור המתנה, הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> <p>4. על אף האמור לעיל, במקרה של תוספת על בניין קיים מחוץ לאזור ההכרזה, ובשל אילוצי בנייה קיימת ונתוני מגרש, תותרנה עד 2 כניסות במקרים הבאים:</p> <p>א. במגרשים פינתיים.</p>		

- ב. במקרים בהם מוצע חניון תת קרקעי עם גישה באמצעות רמפה (לא מתקן חניה).
- ג. במקרים בהם קיימת חניה בהיתר.
5. בבניין קיים תותר חניה באחד מהמרווחים הצידיים של המגרש. המרווח הצידי השני של המגרש יפותח כשטח מגונן. לא תותר חניה עילית במרווח הקדמי של המגרש.
6. על אף האמור לעיל, במקרה של תוספת לבניין קיים, אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצידי, תותר הקמתו בתחום המרווח הקדמי בצמוד למרווח הצידי ובלבד שתישמר רצועה גנטית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית, למעט שביל הכניסה לבניין ואזור החנייה.
7. תנאי להיתר בנייה לתוספת לבניין קיים על פי תכנית זו יהיה ביטול חנייה במרווח הקדמי של המגרש לטובת פיתוח וגינון, אלא אם קיימת חניה בהיתר ערב אישור תכנית זו.
8. תותר כניסה לחניה משותפת למגרשים גובלים.
9. תותר הקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותפים למגרשים גובלים בתנאי הסדרת כניסה משותפת ורישום זיקת הנאה הדדית.
10. במגרשים ברחוב ארלוזורוב הגובלים בציר רכבת קלה, יותרו חניונים תת קרקעיים משותפים עם מגרשים שאינם גובלים בציר רכבת קלה, ובתאום עם נת"ע.
11. במקרה של בנייה במגרשים גובלים, בהם באחד מן המגרשים לא ניתן להקים מספר מקומות חניה לפי התקן התקף, תותר הקמת מקומות חניה מעבר לתקן התקף כאמור במגרש השני, בכפוף למתן התחייבות לועדה המקומית בדבר בנייה בעת ובעונה אחת, רישום הערה על ייעוד לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום, התש"ל - 1970, וכן בדבר רישום זיקת הנאה.

6.7. הגבלות בגין בטיחות הטיסה

<ol style="list-style-type: none"> 1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א על שינוייה. 2. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון. 3. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות תעופה אזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון. 	<p>א.6.7 הגבלות בגין בטיחות הטיסה נמל התעופה בן גוריון</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה בגין שדה התעופה דב הוז לרבות בנייה לגובה, רעש ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. 2. הקמת עגורנים ומנופים בתחום הגבלות בנייה בגין בטיחות הטיסה תותר לאחר אישור רשות תעופה אזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות לסימון. 	<p>ב.6.7 הגבלות בגין שדה דב</p>

6.8. היטל השבחה

ייקבע בהתאם להוראות החוק

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר		

7.2. מימוש התוכנית

ל.ר

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו		מספר תאגיד:

עורך התכנית	שם: אדר' גילה גינסברג הברון אדר' לריסה קופמן	חתימה: 	תאריך: 23.5.18
	תאגיד/שם רשות מקומית: אגף תכנון עיר, מנהל ההנדסה, עיריית תל אביב יפו		מספר תאגיד:

זים בפועל	שם: ל.ר.	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם: ל.ר.	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	





DAGESH ENGINEERING | דגש הנדסה
Traffic & Road Design Ltd. | תכנון תנועה ודרכים בע"מ

14.06.2021

310-31/1340/21

דוא"ל: house_e@mail.tel-aviv.gov.il

לכבוד
מר עידן האוז
מחלקת תכנון מרכז
עיריית תל-אביב יפו

א.נ.,



הנדון: תכנון תחבורתי - התחדשות רחוב ארלוזורוב, תל-אביב יפו, תא/4474
תכנית מס' 507-0634923 (נספח תנועה מילולי)

נתבקשנו על ידכם להכין מסמך תחבורתי לפרויקט ארלוזורוב, המתבסס על אבני הדרך וראשי הפרקים שהעבירה בזמנו אינג' רותי שפרנט עבהאל, יועצת התנועה של לשכת התכנון, למר עמית גולדשטיין מהלשכה.

להלן המסמך ערוך, ככל הבנתנו, על בסיס ההנחיות שלה.

א. תפיסה תכנונית



הפרויקט כולל את רחוב ארלוזורוב, לכל אורכו, החל מרחוב הירקון במערב וכלה בדרך נמיר במזרח.

זכות הדרך בתכניות הרק"ל עומדת על 29-33 מ' והתכנית מרחיבה ל 38 מ'. החתך משתנה בקטע ממערב לאבן גבירול הכולל נתיב אחד לרכב שהוא לא המשכי, לקטע ממזרח לאבן גבירול עם קו סגול וכולל נתיב לכיוון ברוחב 3.55 מ'.

הפרויקט אמור להשלים את ההיבטים האורבניים והתנועתיים של האזור, לאחר הפעלת קו הרק"ל הסגול, הנמצא כיום בעבודות בשטח.

מבחינה תנועתית, מתחלק הפרויקט לשלושה קטעים שונים זה מזה, עקרונית.

1, המערבי: הירקון-בן יהודה - קטע ללא הקו הסגול.

2, המרכזי: בן יהודה-אבן גבירול - יתפקד כרחוב מנוהל תנועה חד סטרי וללא אוטובוסים.

3, המזרחי: אבן גבירול-נמיר - יתפקד כרחוב דו סטרי עם אי תנועה לאורכו ועדיפות לתח"צ.

המוקדים התחבורתיים לאורך התוואי, יהיו בצמתים הראשיים, ברחובות בהן עוברת תחבורה ציבורית, בכיוון צפון דרום.

קיימים ארבעה מוקדים כאלה כדלקמן:

1. דיזנגוף - בן יהודה - מוקד ראשי, חיבור רחובות מסחריים קיימים עם ציר תח"צ ואופניים.

2. אבן גבירול - מוקד ראשי, בו עובר קו הרק"ל הירוק, בכיוון צפון דרום.

3. ויצמן - מוקד משני לקליטת התנועה הנוספת לאורך הרחוב.

4. נמיר - מוקד ראשי שיקשור את ארלוזורוב לקוי התחבורה הציבורית לאורך דרך נמיר.





ב. עדיפות תחבורה ציבורית

העדיפות הבסיסית לתחבורה ציבורית לאורך רחוב ארלוזורוב, תתקיים מיד עם השלמתו והפעלתו של קו הרק"ל הסגול.

התכנית קושרת את הקו מזרח מערב, למספר צירי צפון דרום, כמוצג לעיל.

הצירים התוצים ובעיקר תחנות התחבורה הציבורית, בכיוון צפון דרום, תוכננו כך שמרחקי ההליכה לכל המעוניינים לבצע החלפה, יהיו קצרים, ככל האפשר, ולאורך מדרכות רחבות ומוצלות.



לאורך רחוב ארלוזורוב יפעלו, בנוסף לרק"ל, גם אוטובוסים בקטע שבין דרך נמיר לרחוב אבן גבירול.

כאמור, מערבה מאבן גבירול לא ייסעו אוטובוסים לאורך הרחוב.

תחנות אוטובוס - לא יתוכננו מפרצים. לפי מדיניות העירייה, לא נדרש, לא תורם ופוגע במרחב הולכי הרגל. במקטע נמיר וייצמן קיימות 4 תחנות, 2 לכיוון מזרח ו-2 לכיוון מערב. בכל אחת מהן תוכננו שתי עמדות על מנת שיתאימו לנפח האוטובוסים הגבוה יחסית המתוכנן.

שבילי אופניים יעברו בגב התחנות עם סימון מעברי חצייה לטובת משתמשי התחנות.

ג. אופניים

שבילי האופניים מקבלים עדיפות משמעותית בפרויקט המוצע.

בקטע המזרחי, בין נמיר לאבן גבירול, תוכננו שבילי אופניים, דו סטריים¹, בשני הצדדים, הן בצפון והן בדרום.

בקטע המרכזי, שבין אבן גבירול לבן יהודה, לא ניתן היה לבצע שביל אופניים דו סטרי מלא. לפיכך, הפתרון המוצע הוא שביל חד סטרי בצד אחד ונסיעה יחד עם שאר תנועת הרכב בצד השני.

יש להדגיש, בנקודה זו, כי מאחר ואין המשכיות לכל אורך הקטע, הצפי הוא שהתנועה שתשתמש בקטע זה צפויה להיות קטנה יחסית ובוודאי לא בסדר הגודל של התנועה הקיימת כיום ברחוב.

בקטע המערבי, מבן יהודה ועד לירקון, חוזר שביל האופניים למתכונת מלאה, דו סטרית.

במסגרת מתן עדיפות לאופניים, נבחרו מספר מקומות לאורך התוואי, בהם מוסדרות חניות ציבוריות לאופניים, לטובת המשתמשים (מוצג במסמכי התכנית).

ד. הולכי רגל

במסגרת אילוצי הרוחב, ניתנו מדרכות רחבות יחסית, ככל הניתן.

בשום מקרה, אין מדרכה קטנה מ-3.0 מ' רוחב, כאשר ברוב הקטעים המדרכות רחבות יותר. התכנון שומר על העצים הקיימים ומוסיף עצים נוספים, כך שמתקבלות מדרכות מוצלות, כמעט לכל אורכן.



¹ המודל הנהוג היום בעיריית תל אביב-יפו הוא שבילי אופניים חד סטריים וזאת בשל היתרונות התנועתיים הגלומים בתכנון כזה על פני תכנון דו-סטרי. בתכנית המופקדת עדיין מוצגים שבילים דו-סטריים, שינוי לשבילים חד-סטריים נמצא כעת בבחינה.



התכנית מוסיפה 3 שבילי קישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים. האחד, מחבר את רחוב ארלוזורוב לרחוב חברה חדשה ומשם לכיכר המדינה; השני, מקצר את מרחקי ההליכה מרחוב בארי לרחוב ארלוזורוב; השלישי מחבר את רחוב ליליאן לרחוב ארלוזורוב.

תוספת מעברי חצייה: התווסף בתכנית מעבר חצייה מתוכנן בקטע משה שרת-בלוך.

ה. פריקה וטעינה

המסחר לאורך הרחוב ישורת מעמדות פריקה וטעינה שימוקמו ברחובות הצידיים ולא ברחוב ארלוזורוב עצמו.



נבחנו רדיוסי השירות של כל עמדה כזאת כך שהובטח כי כל מקטע רחוב ישורת ע"י עמדה הנמצאת במרחק של 200-250 מ' לכל היותר.

בנספח התנועה מופיעה תפרוסת העמדות ורדיוסי השירות.

ו. חניה

לא תתאפשר כניסה לחניות מרחוב ארלוזורוב ותקן החנייה בתכנית לרכב פרטי - 0.

במידה ותתאפשר כניסה למגרשים פינתיים מרחובות צידיים (או אחוריים), תקן החנייה למגורים יהיה 1:0.6 לכל היותר.



ז. נתונים כמותיים

תוספת שימושים ונפחי בנייה ביחס למצב המאושר:

התכנית צפויה (באופק התכנוני המלא שלה, שנת 2045) להוסיף 680 יחידות דיור מעל תכניות הרובעים, כאשר תכניות הרובעים צפויות להוסיף כ-620 יח"ד, וביחד צפויה תוספת של כ-1300 יח"ד. בנוסף התכנית מוסיפה שטחי מסחר בהיקף של כ-10,500 מ"ר.

לאופק התכנון התנועתי (שנת 2030), צפוי מימוש של כ-400-500 יח"ד וכ-4000 מ"ר מסחר.

הערכת גודל ממשק בית ממוצע (בהתייחס לאחוז גבוה יחסית של דירות קטנות) עומדת על סדר גודל של 2.7-2.8 נפשות למ"ב, ז"א תוספת אוכלוסיה של כ-3,600 תושבים באופק התכנון המלא וכ-1500 תושבים עד 2030.



ניתן להעריך כי היקפי הבינוי ותוספת האוכלוסיה הצפויה יכולים להיתמך ע"י מערכות התחבורה שבתחום התכנית וסביבתה ואינם בלתי סבירים ביחס לפתרונות התחבורה המוצעים.

תוספת אוטובוסים:

הנתונים התבססו בעיקרם על התכנית התפעולית לתחבורה ציבורית של נת"א לשנת 2025.

הקפי האוטובוסים כפי שנתקבלו עומדים על סדרי גודל כדלקמן:

קטע נמיר ויצמן 36 למערב, 17 למזרח בשעת שיא בוקר.

קטע ויצמן אבן גבירול 13 למערב, 8 למזרח בשעת שיא בוקר.

קטע אבן גבירול בן יהודה אין אוטובוסים.





DAGESH ENGINEERING
Traffic & Road Design Ltd.

דגש הנדסה
תכנון תנועה ודרכים בע"מ

לא נערכו תחזיות למצב המוצע בתכנית זו, לשאר כלי הרכב. יחד עם זאת, ניתן להעריך כי מדובר, גם כאן, על שלושה קטעים בעלי אופי שונה לגמרי, כדלקמן:

קטע נמיר ויצמן 800 - 700 כלי רכב לשעה לכיוון בשעת השיא.

קטע ויצמו אבן גבירול 600 - 500 כלי רכב לשעה לכיוון בשעת השיא.

קטע אבן גבירול בן יהודה 200 - 100 כלי רכב לשעה לכיוון בשעת השיא.

נודה לעיונכם והערותיכם למסמך זה, כדי שניתן יהיה לעדכנו ולהפיצו, הן ללשכת התכנון והן למשרד התחבורה.

בכבוד רב,

איגור אס

